



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

REGULAMENTO DO PARQUE DE NEGÓCIOS DE MONTEMOR-O-VELHO

Preâmbulo

O presente Regulamento estabelece as regras que disciplinam a instalação no Parque de Negócios de Montemor-o-Velho, bem como o uso, transformação e ocupação dos solo do mesmo de acordo com o projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho.

O Parque de Negócios de Montemor-o-Velho, sito no concelho de Montemor-o-Velho e geograficamente próximo da EN111, que faz a ligação à Figueira da Foz, e da saída da A14, constitui-se como um projecto em consonância com as dinâmicas económicas locais e regionais, pretendendo contribuir para o desenvolvimento da região.

A Câmara Municipal de Montemor-o-Velho assume-se como proprietária inicial de todos os lotes que o integram, mas ulteriormente o Parque de Negócios será gerido por uma Sociedade Gestora, que deverá assumir também o papel de entidade prestadora de serviços, ao colocar à disposição das Entidades Utentes do Parque de Negócios um conjunto de serviços de reconhecido interesse para o Parque ou para as próprias empresas a instalar.

A instalação no Parque de Negócios de Montemor-o-Velho depende da celebração entre a Sociedade Gestora e cada uma das entidades candidatas a utentes do Parque de um contrato de alienação ou de cedência de um ou mais lotes.

As disposições previstas no presente Regulamento fazem parte integrante de qualquer contrato de alienação ou de cedência que venha a ser celebrado entre a Sociedade Gestora e as entidades que se instalem no Parque de Negócios de Montemor-o-Velho.

Capítulo I. Disposições Gerais

Art.º 1 **OBJECTO**

1. O presente Regulamento, referente ao Parque de Negócios de Montemor-o-Velho, estabelece as regras que precedem à instalação e funcionamento do Parque, assim como o uso, ocupação e transformação do



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

território delimitado de acordo com o projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho.

2. Fazem parte deste Regulamento todos os anexos, e peças desenhadas relativas ao Parque de Negócios de Montemor-o-Velho, nomeadamente a Planta Síntese.

Art.º 2
DEFINIÇÕES

Para efeitos do presente regulamento, dever-se-á ter subjacente os seguintes conceitos:

- ◇ Parque de Negócios de Montemor-o-Velho – área territorialmente delimitada e multifuncional constituindo-se como uma aglomeração planeada e privilegiada de desenvolvimento de actividades industriais, comerciais e de serviços, cujo estabelecimento visa a prossecução de objectivos de desenvolvimento económico integrados.
- ◇ Sociedade Gestora – entidade gestora do Parque de Negócios de Montemor-o-Velho (Empresa Pública, Empresa Privada, Associação sem Fins Lucrativos ou Serviço da Câmara Municipal de Montemor-o-Velho).
- ◇ Entidades Utentes – instituições e entidades empresariais cujo objecto social se circunscreva ao exercício das actividades económicas definidas para o Parque de Negócios e que tenham negociado com a Câmara Municipal de Montemor-o-Velho a sua instalação.
- ◇ Contrato – Negócio jurídico a outorgar com a Sociedade Gestora / Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, por meio do qual as entidades utentes adquirem, através da compra e venda, constituição de direitos de superfície ou arrendamento, direitos sobre um ou mais lotes ou sobre fracções autónomas de edifícios implantados nos lotes do Parque.
- ◇ Planta de Síntese – desenho ou representação numa superfície, onde se traduz graficamente as regras de ordenamento, zonamento e de implantação definidas na operação de loteamento do Parque de Negócios de Montemor-o-Velho.
- ◇ Operação de Loteamento – toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana.
- ◇ Alvará de Loteamento – documento emitido pela Câmara Municipal comprovativo do licenciamento / autorização da operação de loteamento ou das obras de urbanização.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

- ◇ Polígono de Base – é a área no interior do lote onde poderá ser implantado o ou os edifícios.
- ◇ Alinhamento – projecção horizontal do plano das fachadas dos edifícios que define a sua implantação relativamente aos espaços exteriores onde os edifícios se situam, estando normalmente relacionado com a distância ao eixo das vias.
- ◇ Área bruta de construção – a soma das áreas de todos os pisos incluindo pavimentos e paredes situados acima e abaixo do solo e incluindo alpendres e anexos.
- ◇ Área de construção - a soma das áreas de todos os pisos incluindo pavimentos e paredes situados acima do solo e incluindo alpendres e anexos.
- ◇ Cércea – dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal, no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo elementos acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.
- ◇ Índice Volumétrico (metros cúbicos / metros quadrados) – relação entre volume de construção acima do solo e a área da parcela ou do lote.
- ◇ Cota de soleira – demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal referida ao arruamento.

Art.º 3

CARACTERIZAÇÃO DO PARQUE DE NEGÓCIOS

O Parque de Negócios de Montemor-o-Velho, adiante apenas designado por Parque de Negócios, situa-se na freguesia de Montemor-o-Velho, Concelho de Montemor-o-Velho, e nele se desenvolvem diferentes áreas, contemplando quer a edificação de infra-estruturas que preconizem uma diversificação sectorial (nomeadamente indústrias tecnológicas, indústrias de base local, outras actividades industriais de comércio e serviços) quer a instalação de equipamentos e serviços comuns.

Art.º 4

SECTORES PRIVILEGIADOS

As Entidades Utentes deverão preferencialmente pertencer às seguintes divisões representantes dos sectores privilegiados do Parque de Negócios:



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

- ◇ Empresas de Serviços – constituída por empresas de serviços, compatíveis e/ou complementares com a actividade instalada, nomeadamente operações ou sedes de grandes empresas, pequenas e médias empresas, empresas de consultoria e serviços técnicos e serviços financeiros.
- ◇ Empresas de Base Tecnológica – constituída por empresas que desenvolvam actividades significativas em áreas tecnológicas, ou seja, empresas cuja missão subjacente seja o desenvolvimento e produção de novos produtos e/ou processos, caracterizando-se ainda pela aplicação sistemática de conhecimento técnico-científico.
- ◇ Automóveis, Máquinas e Equipamentos – constituída por empresas que desenvolvam a sua actividade no comércio por grosso e a retalho de veículos automóveis, peças e acessórios, assim como máquinas e equipamentos, incluindo necessariamente os serviços de manutenção e reparação associados à venda.
- ◇ Madeira e Metalomecânica Ligeira - constituído por empresas que desenvolvam a sua actividade na indústria da madeira e da metalomecânica ligeira.
- ◇ Indústrias Diversas – constituído por empresas da indústria transformadora que preferencialmente desenvolvam actividade na indústria agro-alimentar, na indústria farmacêutica e química fina, nas indústrias da cultura, nomeadamente tipografias e artesanato, nos têxteis vestuário e calçado, na electrónica e electricidade.

Capítulo II. Da Instalação no Parque

Art.º 5

ACTIVIDADES ADMITIDAS

1. O Parque de Negócios admite a instalação de actividades industriais, comerciais e de serviços.
2. A admissão de outras actividades económicas só será possível mediante a aprovação da Câmara Municipal de Montemor-o-Velho.

Art.º 6

PROCEDIMENTO

1. As entidades candidatas a utentes do Parque de Negócios devem celebrar com a Sociedade Gestora um contrato de promessa de compra e venda ou de cedência (constituição de direito de superfície ou



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

arrendamento) sobre um ou mais lotes ou edifícios nele construídos, devendo celebrar a correspondente escritura no prazo estabelecido no contrato-promessa.

2. Excepcionalmente, podem ser admitidas outras modalidades contratuais de instalação no Parque de Negócios desde que previamente aprovadas pela Sociedade Gestora.
3. As empresas obrigam-se a enviar à sociedade gestora cópias do requerimento de licenciamento bem como do alvará / licença de construção.
4. Não obstante, para a conclusão dos seus edifícios, as empresas deverem cumprir os prazos previstos na licença de construção emitida pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho.
5. Após a conclusão do edifício e obtidas as licenças de laboração e utilização, as empresas dispõem de um prazo de 90 dias para iniciarem a actividade empresarial.
6. Os prazos mencionados nos números anteriores podem ser prorrogados com base em pedido fundamentado das empresas utentes.

Art.º 7
TRANSMISSÕES

1. A transmissão onerosa ou gratuita de lotes, dos edifícios implantados nos lotes ou das suas fracções autónomas carece de autorização prévia da Sociedade Gestora em função.
2. Havendo transmissão da posição contratual de qualquer Entidade Utente a favor de um terceiro, obriga-se aquela a dar conhecimento do presente regulamento ao terceiro, sendo condição de legitimidade do negócio que a aplicação das presentes disposições se transmitam também.
3. A utilização do Parque de Negócios pelas Entidades Utentes para finalidades diversas das estabelecidas no Regulamento do Parque de Negócios carece de autorização prévia da Sociedade Gestora em função e da posterior autorização da Câmara Municipal de Montemor-o-Velho e Entidades Licenciadoras.
4. As Entidades Utentes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área do Parque de Negócios, salvo se previamente forem autorizadas, caso a caso, pela Sociedade Gestora em função.
5. À Sociedade Gestora em função, fica sempre reservado o direito de preferência em qualquer contrato que as empresas utentes venham a celebrar, designadamente na transmissão ou cedência a qualquer título.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

6. O direito de preferência mencionado no número anterior será exercido de acordo com o previsto nos artigos 414º a 423º do Código Civil.

Capítulo III. Da gestão do Parque de Negócios

Art.º 8

SOCIEDADE GESTORA

1. O Parque de Negócios deverá possuir uma Entidade Gestora Autónoma.
2. Na ausência do exercício de funções por parte da Entidade Gestora, a Câmara Municipal de Montemor-o-Velho deverá assumir a função de gestão do Parque de Negócios.
3. Constituem competências da Sociedade Gestora do Parque de Negócios:
 - a. Negociar com as entidades candidatas a utentes do Parque de Negócios a sua instalação no mesmo;
 - b. Desenvolver acções de promoção e publicidade no Parque de Negócios;
 - c. Zelar pelo bom estado de conservação e manutenção das infra-estruturas e equipamentos, em articulação com as entidades competentes para o efeito;
 - d. Prestar os serviços comuns enunciados no número 1 do *Art.º 9* do presente Regulamento e cobrar as respectivas taxas de condomínio às Entidades Utentes.

Art.º 9

SERVIÇOS A PRESTAR PELA SOCIEDADE GESTORA

1. A sociedade gestora compromete-se a prestar, através de si ou de terceiros, de forma contínua e eficaz, os seguintes serviços nas áreas de utilização colectiva:
 - a. Limpeza;
 - b. Jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
 - c. Gestão dos meios comuns de sinalização informativa do Parque de Negócios;
 - d. Coordenar a recolha de resíduos sólidos urbanos;
 - e. Vigilância das áreas de utilização comum.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

2. A sociedade gestora, através de si ou de terceiros, pode ainda colocar à disposição das Entidades Utentes outros serviços de reconhecido interesse para o Parque de Negócios ou para as próprias empresas, designadamente:
- Actividades de promoção do Parque;
 - Organização de acções de formação profissional;
 - Mediação em processos de licenciamento;
 - Serviços de consultoria de gestão, de base tecnológica ou de assistência técnica;
 - Coordenar a recolha e o destino final dos resíduos sólidos produzidos nos lotes, disponibilizando às Entidades Utentes uma solução integrada para a recolha desses resíduos;
 - Jardinagem no interior dos lotes;
 - Assessoria técnica com vista ao projecto e gestão da construção de edificações e instalações técnicas das Entidades Utentes;
 - Serviços de manutenção de edificações ou instalações das Entidades Utentes;
 - Segurança no Interior do lote.

Art.º 10

RESPONSABILIDADE PELOS ENCARGOS DE GESTÃO

- A retribuição devida à Sociedade Gestora pela administração ordinária, correspondente aos serviços mencionados no n.º1 do artigo anterior, é fixada em função do m² da área de construção detida e será paga por todas as Entidades Utentes, até ao dia 10 (dez) de cada mês.
- A retribuição referida no número anterior será anualmente actualizada, por aplicação do coeficiente publicado nesse ano pelo Governo para os contratos de arrendamento em regime de renda livre e não habitacionais, e produzirá efeitos a partir de 1 de Janeiro do ano imediatamente seguinte.
- Os custos referentes aos serviços mencionados no n.º 2 do *Art.º 9* são suportados apenas pelas Entidades Utentes que os solicitarem.

Art.º 11

OBRIGAÇÕES DAS ENTIDADES UTENTES

As entidades utentes obrigam-se a:



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

- a. Licenciar a construção e a actividade industrial nos prazos acordados;
- b. Observar as regras gerais de urbanidade e de respeito por terceiros;
- c. Cumprir as regras relativas ao zonamento, uso, ocupação e transformação do solo, protecção ambiental e distribuição de infra-estruturas aos lotes, previstas nos *Capítulo IV*, *Capítulo V*, e *Capítulo VI* do presente Regulamento;
- d. Pagar atempadamente a taxa de gestão correspondente aos serviços de utilização comum prestados pela Sociedade Gestora, nos termos do *Art.º 10* do presente Regulamento.

Capítulo IV. Do zonamento, uso, transformação e ocupação do solo

Art.º 12

CLASSES DE USO DO SOLO

1. O projecto de loteamento do Parque de Negócios de Montemor-o-Velho contempla um conjunto de classes de uso do solo que se designam:
 - a. Área para instalação de actividades industriais, comerciais e de serviços;
 - b. Espaços Verdes e de Equipamentos;
 - c. Área de Circulação.
2. O uso da área para instalação de actividades industriais, comerciais e de serviços deverá concretizar-se em conformidade com as regras do presente capítulo e com as condições estabelecidas para as seguintes zonas:
 - ♦ Zona 1 – respeitante ao Lote 1 e Lote 20, definidos no projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, destina-se à construção de edifício(s) para instalação estrita de entidades respeitantes a Empresas de Serviços (como definidas no *Art.º 4*).
 - ♦ Zona 2 – respeitante ao Lote 2, Lote 3, Lote 4, Lote 5 e Lote 6, definidos no projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, destina-se à construção de edifícios para instalação estrita das entidades respeitantes a Empresas de Base Tecnológica (como definidas no *Art.º 4*).



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

- ◇ Zona 3 – respeitante ao Lote 7, Lote 8, Lote 9 e Lote 10, definidos no projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, destina-se à construção de edifícios e infra-estruturas para instalação preferencial de equipamentos e serviços comuns ao Parque de Negócios.
 - ◇ Zona 4 – respeitante ao Lote 11, Lote 12, Lote 13, Lote 27, Lote 28 e Lote 29, definidos no projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, destina-se à construção de edifícios para instalação preferencial das entidades respeitantes a Automóveis, Máquinas e Equipamentos (como definidas no *Art.º 4*).
 - ◇ Zona 5 – respeitante ao Lote 30, Lote 31, Lote 32, Lote 33 e Lote 34, definidos no projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, destina-se à construção de edifícios para instalação preferencial das entidades respeitantes a Madeira e Metalomecânica Ligeira (como definidas no *Art.º 4*).
 - ◇ Zona 6 – respeitante ao Lote 14, Lote 15, Lote 16, Lote 17, Lote 18, Lote 19, Lote 21, Lote 22, Lote 23, Lote 24, Lote 25, Lote 26, definidos no projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, destina-se à construção de edifícios de uso industrial, para instalação preferencial das entidades respeitantes a Indústrias Diversas (como definidas no *Art.º 4*).
4. As áreas de espaços verdes e de equipamentos são áreas de cedência de loteamento, definidas na planta síntese, destinadas à constituição de zonas verdes de utilização colectiva.
5. As áreas de circulação são áreas de utilização colectiva que se destinam à circulação automóvel e pedonal, conforme as suas próprias condições e desenho definidas na Planta de Síntese. As redes de infra-estruturas de utilização colectiva encontram-se instaladas sob esta área.

Art.º 13

PARCELAMENTO DO SOLO

1. Admite-se na Zona 1, Zona 2 e Zona 3 (como definidas no Art.º 12), assim como nos Lotes 16, 17, 18, 22, 23, 24, 27, 28, 32 e 33, definidos pelo projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, o recurso à divisão do espaço construído, através de regime de propriedade horizontal.
2. À excepção dos lotes referidos no número anterior e dos lotes que se associem (nos termos do n.º 2 do artigo 15º), em cada lote só poderá existir uma única actividade empresarial.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Art.º 14
COTA DE SOLEIRA

A modelação do terreno integrado nos lotes é da responsabilidade das Entidades Utentes, e será realizada de acordo com o projecto a aprovar pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho para esse efeito.

Art.º 15
POLÍGONO DE BASE

1. Os edifícios contarão sempre com uma implantação que não extravasará os limites dos polígonos de base definidos na Planta de Síntese excepto quando for permitida a associação de lotes conforme o n.º 2 deste mesmo artigo.
2. É admitida a associação de lotes, sempre que necessário para viabilizar uma exploração económica.
3. Fora do polígono de base não são admitidas quaisquer construções, excepto em casos especiais, como sejam a implantação de instalações de apoio imprescindíveis ao funcionamento do estabelecimento empresarial, desde que compatíveis com as restantes regras de uso e ocupação do solo.
4. No caso de haver associação de lotes, é possível a implantação dentro do polígono resultante da envolvente exterior dos polígonos dos lotes associados.
5. Os casos previstos nos n.ºs anteriores devem ser prévia e devidamente justificados pelas empresas utentes e carecem de autorização da Sociedade Gestora, da Câmara Municipal de Montemor-o-Velho e das Entidades Licenciadoras.
6. As construções para instalações especiais imprescindíveis ao funcionamento do estabelecimento e quando seja manifestamente impossível a sua localização no interior do edifício não podem nunca ultrapassar uma implantação superior a 10% da área de implantação do edifício principal, nem o somatório desta área com a do edifício principal poderá ultrapassar a área do polígono de base do lote.

Art.º 16
ARQUITECTURA DOS EDIFÍCIOS

O projecto de arquitectura dos edifícios deve ser elaborado por arquitecto.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Art.º 17
ALINHAMENTO

A edificabilidade respeitará sempre o alinhamento e o cumprimento da fachada definido pela linha limite do polígono de base face aos arruamentos de acesso, excepto nos casos considerados pelo n.º3 do *Art.º 15*.

Art.º 18
CÉRCEA

1. Salvo excepções decorrentes da actividade produtiva e devidamente justificada, que deverão ser previamente autorizadas pela sociedade gestora do Parque, admitir-se-á na Zona 1 (definida no *Art.º 12*) a existência de edifícios até 3 pisos, com possibilidade de dois pisos de cave para estacionamento subterrâneo, numa cércea máxima de 15 metros. Em casos de valia arquitectónica excepcional, e previamente aprovados pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, podem ainda ser considerados edifícios de quatro pisos.
2. Salvo excepções decorrentes da actividade produtiva e devidamente justificada, que deverão ser previamente autorizadas pela sociedade gestora do Parque, admitir-se-á na Zona 2 (definida no *Art.º 12*) a existência de edifícios até 3 pisos, com possibilidade de dois pisos de cave para estacionamento subterrâneo, numa cércea máxima de 12 metros.
3. Salvo excepções decorrentes da actividade produtiva e devidamente justificada, que deverão ser previamente autorizadas pela sociedade gestora do Parque, admitir-se-á na Zona 3 (definida no *Art.º 12*) a existência de edifícios até 3 pisos, com possibilidade de dois pisos de cave para estacionamento subterrâneo, numa cércea máxima de 15 metros. Em casos de valia arquitectónica excepcional, e previamente aprovados pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, podem ainda ser considerados edifícios de quatro pisos.
4. Salvo excepções decorrentes da actividade produtiva e devidamente justificada, que deverão ser previamente autorizadas pela sociedade gestora do Parque, admitir-se-á na Zona 4 (definida no *Art.º 12*) a existência de edifícios até 2 pisos, numa cércea máxima de 9 metros.
5. Salvo excepções decorrentes da actividade produtiva e devidamente justificada, que deverão ser previamente autorizadas pela sociedade gestora do Parque, admitir-se-á na Zona 5 (definida no *Art.º 12*) a existência de edifícios até 2 pisos, numa cércea máxima de 9 metros.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

6. Salvo exceções decorrentes da actividade produtiva e devidamente justificada, que deverão ser previamente autorizadas pela sociedade gestora do Parque, admitir-se-á na Zona 6 (definida no *Art.º 12*) a existência de edifícios até 3 pisos, numa cêrcea máxima de 12 metros.

Art.º 19

INDÍCE VOLUMÉTRICO

Admite-se a existência de um índice volumétrico máximo para cada lote de $5\text{m}^3/\text{m}^2$.

Art.º 20

IMPERMEABILIZAÇÃO DOS SOLOS

1. Admite-se que a impermeabilização do solo dentro de cada um dos lotes, possa atingir os 70% da área do lote.
2. A área impermeabilizada exterior ao polígono de base que se destina exclusivamente a circulação, cargas e descargas, bem como a área impermeabilizada no interior do polígono de base, deverão garantir o bom escoamento das águas pluviais e a boa conservação dos lotes e zonas envolventes.

Art.º 21

ESTACIONAMENTO

1. Nos lotes onde é previsto a existência de estacionamento subterrâneo (Zonas 1, 2 e 3 definidas no *Art.º 12*), é exigível a disponibilização de um lugar de estacionamento em cave para viaturas ligeiras por cada 100 m^2 de área bruta de construção.
2. Nos restantes lotes, em matéria de estacionamento, deve ser observado o regime jurídico da urbanização e da edificação em vigor, nomeadamente a Portaria n.º 1.136/2001, de 25 de Setembro, ou o diploma legal que lhe suceder.

Art.º 22

ARMAZENAMENTO DE MATERIAIS A DESCOBERTO

Não é admitida a armazenagem de materiais a descoberto dentro dos lotes, por forma a não provocarem riscos nem conferirem impactes ambientais negativos.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Art.º 23
VEDAÇÃO DO LOTE

A vedação dos lotes será preferencialmente efectuada através de espécies vegetais.

Art.º 24
TRATAMENTO DE FACHADAS

O material de acabamento das fachadas, as cores, e o tipo de acabamento será de acordo com a arquitectura aprovada pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho.

Art.º 25
COBERTURAS

O material de acabamento das coberturas e o tipo de cobertura será de acordo com a arquitectura aprovada pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho.

Art.º 26
SINALIZAÇÃO INFORMATIVA

1. A colocação de elementos ou meios de sinalização informativa nos lotes com vista a identificar as empresas utente é da responsabilidade das mesmas e será analisada caso-a-caso, respeitando os parâmetros de unidade de imagem a observar no Parque, devendo essa colocação ser sujeita a aprovação da Sociedade Gestora em função.
2. Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de utilização comum serão geridos pela Sociedade Gestora em função.

Art.º 27
ESPÉCIES VEGETAIS

1. As espécies vegetais a adoptar nas plantações dos espaços verdes privados e na constituição de vedações deverão ser preferencialmente autóctones e/ou pertencentes à flora cultural da região.
2. Não será admitida a introdução de espécies infestantes, como a acácia, ou de espécies com elevadas exigência hídricas, tal como o eucalipto ou outras espécies vegetais arbóreas, arbustivas e/ou herbáceas consideradas invasoras, de acordo com o decreto-lei n.º 565/99 de 21 de Dezembro.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

3. No interior dos lotes, em área adjacentes aos arruamentos do Parque de Negócios, não será admitida a plantação de espécies vegetais com elevadas exigências de espaço que comprometam o conforto das zonas pedonais, bem como o correcto desenvolvimento das árvores de arruamento propostas.
4. As espécies a localizar junto a qualquer infra-estrutura deverão possuir raízes profundantes de modo a não provocar danos no subsolo, que a existirem serão da responsabilidade das Entidades Utentes do Parque.

Capítulo V. Da Protecção Ambiental

Art.º 28

NORMAS GERAIS

1. As Entidades Utentes deverão respeitar a legislação ambiental em vigor, quer no processo de licenciamento, quer nas fases de edificação e instalação empresarial e de funcionamento da actividade empresarial
2. As Entidades Utentes são as responsáveis pelos danos causados a terceiros, fruto do funcionamento ineficaz dos sistemas anti-poluição.
3. A suspensão temporária dos sistemas anti-poluição, obrigam à suspensão da actividade industrial ou empresarial, sendo os prejuízos causados da responsabilidade das Entidades Utentes.

Art.º 29

ÁGUAS RESIDUAIS

1. As Entidades Utentes que provoquem graus de poluição do meio, ou produzam efluentes líquidos não compatíveis com o sistema geral de saneamento do Parque de Negócios e da rede municipal, só serão autorizadas a laborarem após fazerem prova de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir darão plena garantia de compatibilidade com o meio receptor e que serão respeitados os parâmetros definidos na legislação em vigor.
2. As Entidades Utentes do Parque de Negócios deverão cumprir o disposto no Regulamento Municipal de Drenagem Pública e Predial de Águas Residuais de Montemor-o-Velho, bem como os requisitos que este Regulamento implicar.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

3. As Entidades Utentes deverão realizar, sempre que a sua actividade o exija, pré-tratamento de efluentes líquidos de modo a garantir a compatibilidade com o sistema geral de águas residuais do Parque de Negócios e da Rede Municipal.

Art.º 30
EMISSÃO DE GASES

As Entidades Utentes, sempre que a sua actividade o exija, deverão realizar o tratamento das suas emissões gasosas, de forma a obedecer as parâmetros definidos na legislação em vigor.

Art.º 31
RUÍDO

As Entidades Utentes deverão tomar precauções por forma a ser cumprido o Regulamento Geral sobre o Ruído, actualmente previsto no Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de Novembro.

Art.º 32
RESÍDUOS SÓLIDOS

1. As Entidades Utentes são responsáveis, nos termos legais, pela gestão, recolha e destino final de todos os resíduos produzidos na respectiva unidade.
2. As Entidades Utentes deverão observar a regulamentação e procedimentos em vigor no concelho de Montemor-o-Velho no que concerne à gestão de resíduos sólidos.
3. É expressamente proibido a deposição de resíduos industriais não equiparados a urbanos com os resíduos sólidos urbanos, sendo os respectivos produtores os responsáveis pela gestão e destino a dar aos referidos resíduos.

Capítulo VI. Distribuição de Infra-Estruturas aos Lotes

Art.º 33
DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉCTRICA

1. As ligações das infra-estruturas eléctricas aos lotes, a estabelecer sob responsabilidade das Entidades Utentes, deverá obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, utilizando para esse efeito as infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

2. Qualquer solicitação por parte das Entidades Utentes, de potências eléctricas em baixa tensão superiores aos valores admissíveis pela entidade distribuidora, ficará condicionada à decisão desta entidade.
3. Sempre que houver necessidade, face à potência a alimentar, da instalação de um Posto de Transformação privativo, o requerente do lote obriga-se a respeitar o teor do n.º2 do art.º7 do Decreto-Lei n.º 517/80 de 31 de Outubro.
4. Todos os Postos de Transformação privativos deverão prever a sua alimentação em anel, devendo por isso ter duas celas de entrada, ser alimentados em cabo subterrâneo com anel MT e garantindo o acesso permanente pelos serviços da EDP.
5. As Entidades Utentes deverão observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de energia eléctrica, bem como toda a regulamentação aplicável ao sector.
6. As Entidades Utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas eléctricas aos lotes.

Art.º 34

DISTRIBUIÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS DE TELECOMUNICAÇÕES

1. As ligações das infra-estruturas telefónicas aos lotes, a estabelecer sob a responsabilidade das Entidades Utentes, deverá obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, utilizando para esse efeito as infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas.
2. As Entidades Utentes deverão observar todos os requisitos técnicos, regras ou regulamentos do ou dos operadores de telecomunicações com quem pretendam estabelecer contratos de fornecimento de serviços de telecomunicações, bem como observar toda a regulamentação aplicável ao sector.
3. As Entidades Utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de telecomunicações aos lotes.

Art.º 35

DISTRIBUIÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS DE ÁGUA

1. O abastecimento de água aos lotes será efectuado mediante utilização das infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

2. As Entidades Utentes deverão observar a regulamentação e procedimentos em vigor no concelho de Montemor-o-Velho no que concerne ao abastecimento de água, nomeadamente o prescrito no Regulamento do Abastecimento de Água do Município de Montemor-o-Velho.
3. A constituição de captação de águas subterrâneas nos lotes ficará condicionada ao acordo prévio com a Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, ou com a Sociedade Gestora em função, e carece de título de utilização a emitir pela CCDR–Centro – Comissão de Coordenação de Desenvolvimento Regional da Região Centro, devendo para este efeito, as empresas utentes recolher o acordo prévio da Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, e submeter à CCDR-Centro um processo com vista à constituição de captação de águas subterrâneas.
4. As Entidades Utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de abastecimento de água aos lotes.

Art.º 36

DISTRIBUIÇÃO DE ABASTECIMENTO DE GÁS

1. O abastecimento de gás aos lotes será efectuado de acordo mediante a utilização das infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas.
2. As Entidades Utentes deverão observar todos os requisitos técnicos, regras ou regulamentos do operador de fornecimento de gás que vier a estar qualificado para estabelecer contratos de fornecimento de gás com as Entidades Utentes, bem como observar toda a regulamentação aplicável ao sector.
3. Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, as Entidades Utentes deverão observar as Portarias e Decretos-Lei abaixo indicados:
 - ◊ Decreto-Lei 521/99 de 10 de Dezembro que estabelece as normas relativas ao projecto, execução, bastecimento e manutenção das instalações de gás.
 - ◊ Portaria 386/94 de 16 de Junho, alterada pela Portaria 690/2001 de 10 de Julho, que aprova o regulamento técnico relativo ao projecto, construção, exploração e manutenção de redes de distribuição de gases combustíveis.
 - ◊ Portaria 690/2001 de 10 de Julho (rectificações), que aprova a revisão de alguns regulamentos, nomeadamente as Portarias 386/94 de 16 de Junho, Portaria 361/98 de 26 de Junho e Portaria 362/2000 de 20 de Junho.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

4. Deverão igualmente, as Entidades Utentes, obedecer a todos os diplomas que venham a substituir e suceder aos diplomas acima referidos.
5. As Entidades Utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de abastecimento de gás aos lotes.

Art.º 37

INFRA-ESTRUTURAS DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

1. As ligações das infra-estruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes serão efectuadas mediante utilização das infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas.
2. As Entidades Utentes deverão observar a regulamentação e procedimentos em vigor no Concelho no que concerne às redes de drenagem de águas pluviais.
3. As Entidades Utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes.

Art.º 38

INFRA-ESTRUTURAS DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

1. As ligações das infra-estruturas de drenagem de águas residuais aos lotes serão efectuadas mediante utilização das infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas.
2. As Entidades Utentes deverão observar a regulamentação e procedimentos em vigor no Concelho no que concerne às redes de drenagem de águas residuais.
3. As Entidades Utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de drenagem de águas residuais aos lotes.

Capítulo VII. Incumprimento

Art.º 39

1. O não cumprimento pontual, por parte das Entidades Utentes, das obrigações assumidas nos *Art.º 10* e *Art.º 11* alínea d) do presente Regulamento, dará lugar à imediata cobrança de juros de mora calculados à taxa legal.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

2. Caso a dívida subsista para além do período de 12 (doze) meses, independentemente da adopção das medidas que considere adequadas, a Sociedade Gestora em função terá o direito a exigir da devedora, para além da dívida global e por cada mês em atraso, o valor correspondente a 10% do montante total em débito.
3. O não cumprimento dos prazos estabelecidos no presente Regulamento, designadamente os previstos nos n.º 4 e 5 do *Art.º 6*, constitui a Entidade Utente a obrigação de pagar à Sociedade Gestora em função uma indemnização correspondente a 1% do valor de transmissão ou cedência do lote de terreno, por cada mês de atraso no cumprimento.

Art.º 40

1. O incumprimento, grave e reiterado, por parte da Entidade Utente, das obrigações estabelecidas no presente Regulamento, confere à Câmara Municipal de Montemor-o-Velho, ou à Sociedade Gestora em função, o direito de resolver o contrato, para todos os efeitos legais, se assim o entender.
2. Operada a resolução, a Entidade Utente terá direito à devolução do montante correspondente ao valor da primeira transmissão ou cedência do lote do terreno.
3. As benfeitorias realizadas ficarão a fazer parte integrante do lote, sem direito a qualquer indemnização.
4. Para o efeito do disposto neste artigo, constitui comportamento de gravidade relevante, a violação reiterada, entre outras, das normas contidas nos *Art.º 6*, *Art.º 7*, *Art.º 11*, *Art.º 29*, *Art.º 30*, *Art.º 31*, do presente regulamento.

Capítulo VIII. Disposições Finais

Art.º 41

LICENCIAMENTO DO PARQUE DE NEGÓCIOS COMO ÁREA DE LOCALIZAÇÃO EMPRESARIAL

A entidade promotora do Parque de Negócios poderá requerer, ulteriormente, o licenciamento do mesmo como Área de Localização Empresarial, se estiverem reunidas todas as condições para o efeito, nos termos da legislação então em vigor.



CÂMARA MUNICIPAL DE MONTEMOR-O-VELHO
DEPARTAMENTO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Art.º 42

REVISÃO DO REGULAMENTO

1. As disposições constantes do presente Regulamento serão objecto de revisão ou alteração sempre que a Sociedade Gestora em função o entenda conveniente, mediante consulta prévia às partes contratantes e após o acordo prévio com a Câmara Municipal de Montemor-o-Velho.
2. A consulta prévia será efectuada através de carta registada com aviso de recepção, a enviar para a sede da Entidade Utente.
3. A Entidade Utente dispõe de um prazo de 15 dias para se pronunciar acerca da alteração proposta. Caso o não faça dentro do referido prazo, ter-se-á por aceite a referida alteração para todos os efeitos legais.

Art.º 43

DÚVIDAS E OMISSÕES

As dúvidas e omissões deste Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Montemor-o-Velho.