

MUNICÍPIO DE CASTRO DAIRE**Aviso n.º 7332/2025/2**

Sumário: Alteração ao alvará de loteamento n.º 1/99 – Parque Empresarial da Ouvida – Espaço de Atividades Económicas.

**Alteração ao Alvará do Loteamento n.º 1/99 – Parque Empresarial da Ouvida
Espaço de Atividades Económicas**

Paulo Martins de Almeida, Presidente da Câmara Municipal de Castro Daire, torna público, nos termos da alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º, para efeitos do disposto no artigo 56.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, conjugados com os n.º 2 e 3 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação (que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – RJUE) e com o artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, o teor integral da Alteração ao alvará de loteamento n.º 1/99, consubstanciado na Alteração do Regulamento do referido parque e da sua designação (em função da alteração efetuada), passando a ser designado por Parque Empresarial da Ouvida – Espaço de Atividades Económicas, aprovado pela Assembleia Municipal de Castro Daire, em sessão ordinária, realizada a 27 de fevereiro de 2025, no uso da competência que lhe é conferida pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro na sua redação atual, sob proposta da Câmara Municipal de Castro Daire, deliberada em reunião ordinária 14 de fevereiro de 2025, que entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Mais torna público, que a referida alteração foi submetida a um período de consulta pública, por 15 dias úteis, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 27.º do RJUE, na sua atual redação.

Para constar e devidos efeitos publica-se o presente Regulamento no *Diário da República* e será divulgado no sítio do Município de Castro Daire, em www.cm-castrodaire.pt.

11 de março de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal, Dr. Paulo Martins de Almeida

Preâmbulo

Considerando o Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio na sua atual redação e o Decreto Regulamentar 15/2015 de 19 de agosto, as designações e conceitos das classes e categorias de espaço sofreram alterações significativas. Estas alterações devem-se também ao facto da realidade económica atual não ser a mesma que existia há 30 anos atrás.

Um dos conceitos que sofreu alteração, foi o de espaços industriais, visto que estavam vocacionados somente para indústria transformadora, sendo que agora a designação da categoria de espaço é Espaços de Atividades Económicas cuja definição, de acordo com a alínea c) do Artigo 25.º, correspondem "a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano, nomeadamente atividades industriais, de armazenagem e logística, comércio e serviços;".

Verifica-se que é um conceito mais lato e abrangente, que engloba atividades económicas no global e não apenas de um setor específico. Em face desta mudança de paradigma, justifica-se que o Parque Industrial da Ouvida, reflita a realidade atual.

O até agora denominado Parque Industrial da Ouvida (PIO), possui características físicas favoráveis ao desenvolvimento das múltiplas atividades económicas, tendo presente que o seu enquadramento tradicional como indústria, comércio e serviços, constitui por vezes um desafio acrescido ao empreendedor, motivo pelo qual o Município pretende agora criar novos incentivos às diversas atividades e modelos de negócios inovadores, permitindo a sua instalação no Espaço.

Torna-se fundamental adaptar o conceito de Parque Industrial, abrangendo não apenas a indústria tradicional, mas também atividades de comércio e de serviços, armazenagem, logística, tecnologia

e inovação, pelo que se pretende oferecer aos empreendedores maior flexibilidade na utilização dos espaços, permitindo a adaptação às suas especificidades.

Neste contexto surge o Parque Empresarial da Ouvida – Espaço de Atividades Económicas (PEO-EAE), uma alteração de designação, que vem dar resposta ao setor empresarial, que se pretende ajustar ao contexto atual.

Para esta nova realidade, torna-se necessário a atualização dos Regulamentos existentes, sendo agora condensado num só, os anteriores Regulamento do Parque Industrial da Ouvida e o Regulamento de Obras do Parque Industrial da Ouvida.

Regulamento do Parque Empresarial da Ouvida – Espaço de Atividades Económicas

CAPÍTULO I

Definição

Artigo 1.º

O Parque Empresarial da Ouvida – Espaço de Atividades Económicas (PEO-EAE), situa-se no lugar denominado Ouvida, no Município de Castro Daire, compreende uma área de 600 000 metros quadrados, inserida nas freguesias de Castro Daire e Monteiras e é propriedade do Município. O presente Regulamento estabelece as regras gerais de disponibilização de lotes e também o seu enquadramento quanto à edificabilidade.

Artigo 2.º

O PEO-EAE é composto por 70 lotes devidamente definidos e destina-se à implementação das empresas dos setores industriais, de armazenagem e ou de logística, comerciais, de serviços e de transportes.

Artigo 3.º

O PEO-EAE dispõe de infraestruturas básicas indispensáveis à instalação das empresas interessadas: eletrificação, água, saneamento, arruamentos e aparcamentos.

CAPÍTULO II

Objetivos

Artigo 4.º

1 – São objetivos gerais:

- a) Promover condições para um desenvolvimento integrado e sustentável da economia local;
- b) Criação de postos de trabalho;
- c) Privilegiar o aproveitamento dos recursos do concelho.

CAPÍTULO III

Condições de Venda

Artigo 5.º

A Câmara Municipal poderá vender, ao preço simbólico de um euro por metro quadrado, os lotes do PEO-EAE, mediante estudo dos projetos apresentados, de acordo com o Artigo 7.º

Artigo 6.º

1 – Têm condições de preferência na aquisição dos lotes, as empresas que:

- a) Promoverem a criação de mais postos de trabalho diretos e ou que pela sua atividade, atraíam a fixação de outras;
- b) Tenham a sua sede no Município de Castro Daire;
- c) Apresentem tecnologia inovadora;
- d) Dêem preferência à diversidade setorial do Parque;
- e) Cumpram a legislação do setor, em matéria de ambiente.

Artigo 7.º

1 – As empresas candidatas devem apresentar requerimento detalhado à Câmara Municipal, com indicação:

- a) Objetivo;
- b) Capital Social;
- c) Postos de trabalho diretos a criar.

Artigo 8.º

Os adquirentes assumem o compromisso de, no prazo máximo de seis meses, iniciarem os trabalhos de instalação da empresa, por forma a entrarem em plena laboração dentro do prazo de vinte e quatro meses, a contar da celebração da escritura pública de aquisição do lote.

Artigo 9.º

O não cumprimento do articulado referido no Artigo anterior, fica o contrato resolvido, podendo a Câmara Municipal reverter e vender o lote a outro comprador interessado, incluindo as benfeitorias ou outras obras que tenham sido feitas.

Artigo 10.º

A Câmara Municipal reserva-se o direito de resolver unilateralmente, e de imediato, o contrato de venda dos lotes, a quem não satisfaça as condições expressas neste capítulo, sem que haja direito a qualquer indemnização.

Artigo 11.º

A Câmara Municipal, proprietária do PEO-EAE, decidirá, caso a caso, a venda de cada lote, em função dos elementos apresentados.

Artigo 12.º

Em caso de falência ou encerramento da empresa, o Município tem o direito de preferência na alienação, por qualquer modo, do património e do lote transmitido.

CAPÍTULO IV

Outras Disposições

Artigo 13.º

1 – É expressamente proibido ao comprador, vender o lote a outro interessado, sem previamente comunicar à Câmara Municipal, a intenção e o destinatário da transação em caso de venda, sob pena de tal alienação ser considerada nula e o Município entrar na posse do mesmo.

2 – A Câmara Municipal reserva o direito de reverter o lote para sua posse, no caso do comprador pretender alienar o lote a outro interessado.

Artigo 14.º

O proprietário de um lote, no qual tenha construído um edifício urbano (pavilhão), que esteja encerrado ou desativado por mais de um ano, a Câmara Municipal tem o direito de dar de arrendamento o imóvel, a qualquer interessado, revertendo a renda a favor do Município.

CAPÍTULO V

Construção e Edificação

Artigo 15.º

As construções dos pavilhões das empresas instaladas, devem obedecer ao disposto no presente Regulamento, relativamente às condições de edificabilidade.

Artigo 16.º

O Município compromete-se a fornecer cada lote com uma potência elétrica máxima de 30 KVA, sendo da responsabilidade do investidor a aquisição de eventual aumento de potência, que terá de requerer ao respetivo fornecedor, e suportar os encargos daí resultantes.

Artigo 17.º

1 – As empresas que, de alguma forma, provoquem, pelo seu funcionamento, formas de poluição de águas residuais, terão a seu cargo, de proceder ao tratamento das mesmas, sob pena de não o fazendo, lhe ser exigida a prestação de caução para pagamento daquelas despesas.

2 – As empresas ficam obrigadas a procederem ao tratamento e embelezamento das zonas envolventes das construções.

Artigo 18.º

1 – As construções a levar a efeito nos lotes devem ficar obrigatoriamente incluídas dentro do polígono base de construção com afastamento ao limite frontal de 10 metros e aos limites laterais de 8 metros, de acordo com a planta síntese do loteamento.

2 – É prioritário o cumprimento do alinhamento frontal de 10 metros definido pelo limite do polígono base.

3 – Nos lotes 1 e 64, 2 e 65, 3/4 e 66, 5 e 67, 8 e 12, 9 e 13, 10 e 14, 11 e 15, 25 e 68, 26/27 e 69, 30 e 31, 32 e 33, 43 e 55, 44 e 47, 45 e 63, 46 e 62, 49 a 54, 57 e 58, 59 a 61, é permitida a anexação dos lotes e dos respetivos polígonos base, no caso de unidades cuja dimensão, instalações técnicas ou layout de produção, o justifique.

Artigo 19.º

A área mínima de construção coberta na primeira fase, é de 60 % da área do polígono base, com o mínimo de 50 % da área fechada.

Artigo 20.º

A altura dos pavilhões, deve ficar compreendida entre 4 e 12 metros e nunca superior a 14 metros, medidos do nível do terreno ao cume mais elevado.

Artigo 21.º

1 – Os espaços livres de proteção entre os edifícios e os limites dos lotes, serão tratados como espaços verdes arborizados, ao nível dos arranjos exteriores da edificação ou como espaços para

estacionamento privativo, em função das necessidades, sem prejuízo de assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência e implantação de ETAR ou Fossa Séptica, se necessário e obrigatório para tratamento das águas industriais.

2 – As fossas ou ETAR's devem ficar enterradas e inferiores à cota do terreno.

Artigo 22.º

1 – Sempre que haja águas residuais industriais, que necessitem de tratamento adequado, devem ser canalizadas para um sistema de canalização separativa e independente das águas negras sanitárias.

2 – As águas residuais industriais devem ser ligadas dentro do lote, a um sistema de tratamento completo, eficaz e permanente (Fossa ou ETAR), respeitando-se em qualquer dos casos as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3 – As águas sanitárias, com rede independente, serão drenadas para o coletor público.

Artigo 23.º

Cada lote deverá prever muros de vedação, com a altura máxima de 1 metro, que poderão ser complementados com rede ou gradeamento, com mais 2 metros. O muro frontal, afastado 2 metros da face do lancil, deve prever uma cavidade de dimensões 0,42 x 0,30 x 0,16 m, para colocação do contador de água.

Artigo 24.º

1 – No interior de cada lote devem ser previstos lugares para estacionamento privado, para veículos ligeiros e pesados, de acordo com o previsto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março e em função da área de construção a executar em cada lote, nos termos do referido no n.º 1 do Artigo 19.º do presente Regulamento.

2 – As áreas para estacionamento referidas no n.º anterior, definidas na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março devem, obrigatoriamente, ser previstas no interior dos lotes, sendo da responsabilidade dos proprietários a garantia da sua existência, aquando de licenciamento de operações urbanísticas, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação em vigor, através de declaração a apresentar para o efeito.

3 – Qualquer elemento edificado no loteamento, não poderá ter cota superior à do vértice geodésico da Tomadia (903,49), nos termos do Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de abril.

CAPÍTULO VI

Fiscalização e Sanções

Artigo 25.º

Compete ao Município, com a colaboração das demais autoridades, a fiscalização do cumprimento do disposto no presente Regulamento, incluindo a preservação do ambiente.

Artigo 26.º

O licenciamento Municipal das obras ficam sujeitas ao disposto no presente Regulamento e demais legislação aplicável.

Artigo 27.º

Contraordenações

1 – De acordo com o presente Regulamento constitui contraordenação:

a) A ligação de esgotos industriais à rede de esgotos domésticos (sanitários).

b) A falta de tratamento dos esgotos industriais, o escorrimento dos mesmos a céu aberto, ou qualquer outra ação resultante do não tratamento dos que poluem, ou possam vir a poluir o ambiente.

c) Outros previstos em legislação.

Artigo 28.º

A contraordenação prevista nas alíneas a), b) e c) do Artigo anterior, é punida com coima graduada de 500,00€ até ao limite máximo de 25.000,00€, no caso de pessoa singular ou até 50.000,00€, no caso de pessoa coletiva.

Artigo 29.º

O presente Regulamento entra em vigor a partir da data da sua aprovação pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal, cumpridas que estejam todas as formalidades legais.

318799246