

## MUNICÍPIO DE MESÃO FRIO

### Aviso n.º 4327/2025/2

**Sumário:** Aprova o Regulamento Interno da Infraestrutura Industrial-Empresarial da Caminheira/Cabrial.

Paulo Jorge Peres Teixeira da Silva, Presidente da Câmara Municipal de Mesão Frio, torna público nos termos do disposto na alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º, conjugado com o artigo 56.º, do anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Assembleia Municipal de Mesão Frio, em sessão de 30 de setembro de 2024, sob proposta da Câmara Municipal, aprovada em reunião realizada no dia 23 de setembro de 2024, aprovou o Regulamento Interno da Infraestrutura-Industrial-Empresarial da Caminheira/Cabrial.

Mais torna público que o referido regulamento, anexo ao presente Aviso, entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, podendo ser consultado, na íntegra, no sítio do Município em [www.cm-mesaofrio.pt](http://www.cm-mesaofrio.pt) e nas juntas de freguesia do Município.

Para constar e para os devidos efeitos, se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

3 de fevereiro de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal, Paulo Jorge Peres Teixeira da Silva.

### **Regulamento Interno da Infraestrutura Industrial-Empresarial da Caminheira/Cabrial**

#### Preâmbulo

O presente Regulamento estabelece as regras de organização, de funcionamento e as condições de transmissão dos direitos sobre os lotes da Infraestrutura industrial-empresarial da Caminheira/Cabrial, doravante mencionada, abreviadamente, IEC de Mesão Frio ou IEC, designadamente quanto à identificação da tipologia de atividades passíveis de nela serem instaladas, as especificações técnicas aplicáveis em matéria de ocupação, uso e transformação do solo e de qualificação ambiental, as regras a que deve obedecer a escolha das empresas interessadas na ocupação dos espaços a ceder e os respetivos critérios de seleção, a modalidade e condições de transmissão dos direitos sobre os lotes destinados a atividades económicas e as obrigações gerais das empresas instaladas ou a instalar.

A infraestrutura industrial-empresarial da Caminheira/Cabrial destina-se a acolher empresas, designadamente industriais, logísticas e de serviços sendo gerida pela Câmara Municipal de Mesão Frio, que, na qualidade de Entidade Gestora, coloca à disposição das empresas utentes sete lotes de terreno, aptos à instalação de empresas.

O presente Regulamento aplica-se a todos os utentes da IEC, fazendo parte integrante de todos os contratos a celebrar entre as empresas e a Entidade Gestora e complementando todos os contratos vigentes, prevalecendo, em caso de conflito, sobre as disposições contratuais ou acordadas que o contrariem.

#### CAPÍTULO I

#### **Disposições gerais**

#### Artigo 1.º

#### **Lei habilitante**

O presente Regulamento é emitido ao abrigo do disposto no artigo 50.º do Sistema de Indústria Responsável, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 169/2012, de 1 de agosto, com as alterações decorrentes do Decreto-Lei n.º 73/2015, de 11 de maio, encontrando-se, ainda, em conformidade com as exigências constantes do artigo 5.º da Portaria n.º 281/2015, de 15 de setembro.

## Artigo 2.º

### Âmbito e objeto

1 – O presente Regulamento estabelece as regras de organização e funcionamento bem como as normas gerais de acesso, instalação e utilização da infraestrutura industrial-empresarial da Caminheira/Cabrial e aplica-se às empresas instaladas e a instalar, as quais o devem, igualmente, fazer cumprir por todas as pessoas do exterior que se desloquem às suas instalações.

2 – O presente Regulamento não desvincula a responsabilidade das empresas instaladas quanto ao cumprimento das disposições legais e outras a que estejam obrigadas.

3 – A IEC de Mesão Frio tem como objetivos:

- a) Promover o desenvolvimento local de forma sustentada e ordenada;
- b) Contribuir para o ordenamento do território e a proteção do ambiente, disponibilizando uma área infraestruturada e apta à instalação empresarial/industrial, por forma a disciplinar a procura de solo para este uso;
- c) Fomentar a reestruturação e diversificação dos setores económicos já implementados;
- d) Favorecer a competitividade das empresas;
- e) Promover o empreendedorismo local;
- f) Fomentar a criação de emprego e fixação da população.

## Artigo 3.º

### Âmbito territorial

O presente Regulamento aplica-se à área territorialmente delimitada e multifuncional da infraestrutura industrial-empresarial da Caminheira/Cabrial, destinada à localização de atividades industriais, logísticas, de armazenagem e de serviços.

## Artigo 4.º

### Princípios gerais

1 – O regime estabelecido no presente Regulamento visa a prossecução dos seguintes objetivos gerais:

- a) Assegurar a transparência do processo de acesso, instalação e utilização das instalações da IEC;
- b) Promover a sua qualificação e adequado funcionamento, assegurando o respeito pelas condições de instalação;
- c) Favorecer a qualificação das empresas instaladas através da promoção da qualidade dos espaços que ocupam;
- d) Minimizar os impactes ambientais resultantes das atividades empresariais instaladas.

2 – A Câmara Municipal de Mesão Frio fará aplicar o presente regulamento como forma de proteger e salvaguardar:

- a) O investimento feito na urbanização e infraestruturas realizadas;
- b) O apoio e investimento às empresas através da transmissão de direitos sobre os lotes de terreno;
- c) O investimento e as expectativas das empresas instaladas ou a instalar;
- d) Os interesses urbanísticos e ambientais.

## CAPÍTULO II

### Atividades admitidas na IEC de Mesão Frio

#### Artigo 5.º

##### Atividades preferenciais

Na IEC de Mesão Frio é admitida a instalação de atividades industriais, logísticas, de armazenamento e de serviços com características que assegurem uma boa gestão da preservação do meio ambiente.

#### Artigo 6.º

##### Outras atividades

1 – São admitidas outras atividades, desde que concorram para a valorização ou reforço das atividades referidas no número anterior, se revelem essenciais ao desenvolvimento ou expansão da IEC ou contribuam para melhorar os seus níveis de competitividade.

2 – A Entidade Gestora pode indeferir a instalação das atividades referidas no número anterior, designadamente em virtude de:

- a) A atividade a desenvolver pela empresa candidata ser manifestamente incompatível com a lógica de funcionamento da IEC de Mesão Frio;
- b) A atividade a desenvolver seja suscetível de gerar danos ambientais significativos;
- c) Da atividade a desenvolver se antevejam conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas da IEC.

## CAPÍTULO III

### Especificações técnicas quanto à ocupação, uso e transformação do solo e qualificação ambiental

#### SECÇÃO I

##### Especificações técnicas quanto à ocupação, uso e transformação do solo

#### Artigo 7.º

##### Ocupação, uso e transformação do solo

A ocupação, uso e transformação do solo na área de abrangência da IEC é disciplinado pelo Regulamento do Loteamento da Zona Industrial-Empresarial da Caminheira/Cabrial de Mesão Frio, aprovado pela Câmara Municipal de Mesão Frio em reunião de 6 de dezembro de 2023, em conformidade com o disposto no Plano Diretor Municipal de Mesão Frio, que é parte integrante do presente Regulamento (Anexo I).

#### Artigo 8.º

##### Distribuição de energia elétrica

1 – As ligações das infraestruturas elétricas aos lotes, a estabelecer sob responsabilidade das empresas utentes, devem, em princípio, ser do tipo subterrâneo, utilizando para esse efeito as infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob os passeios.

2 – Qualquer solicitação por parte das empresas utentes, de potências elétricas em baixa tensão superiores aos valores admissíveis pela entidade distribuidora, fica condicionada à decisão desta Entidade Gestora.

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 a legislação aplicável.

4 – As empresas utentes devem observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de energia elétrica, bem com toda a regulamentação aplicável ao setor.

5 – As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas elétricas aos lotes.

#### Artigo 9.º

##### **Distribuição de infraestruturas de telecomunicações**

1 – As ligações das infraestruturas telefónicas aos lotes, a estabelecer sob a responsabilidade das empresas utentes, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, utilizando para esse efeito as infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob os passeios.

2 – As empresas utentes devem observar todos os requisitos técnicos, regras ou regulamentos dos operadores de telecomunicações com quem pretenderem estabelecer contratos de fornecimento de serviços de telecomunicações, bem com observar toda a regulamentação aplicável ao setor.

3 – As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de telecomunicações aos lotes.

#### Artigo 10.º

##### **Distribuição de infraestruturas de água**

1 – O abastecimento de água aos lotes é efetuado mediante utilização das infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob passeios.

2 – As empresas utentes devem observar a regulamentação e procedimentos em vigor no concelho de Mesão Frio no que concerne ao abastecimento de água.

3 – As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de abastecimento de água aos lotes.

#### Artigo 11.º

##### **Distribuição de abastecimento de gás**

1 – O abastecimento de gás aos lotes é efetuado mediante utilização das infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob os passeios.

2 – As empresas utentes devem 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 empresas utentes, bem como observar toda a regulamentação aplicável ao setor.

3 – As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de abastecimento de gás aos lotes.

## Artigo 12.º

### **Infraestrutura de drenagem de águas pluviais**

1 – As ligações das infraestruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes são efetuadas mediante utilização das infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob os arruamentos e passeios.

2 – As empresas utentes devem observar a regulamentação e procedimentos em vigor no concelho no que concerne às redes de drenagem de águas pluviais.

3 – As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes.

## Artigo 13.º

### **Infraestruturas de drenagem de águas residuais**

1 – As ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais aos lotes devem ser efetuadas mediante utilização das infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob os arruamentos e passeios.

2 – As empresas utentes devem observar a regulamentação e procedimentos em vigor no concelho no que concerne às redes de drenagem de águas residuais.

3 – As empresas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais aos lotes.

## Artigo 14.º

### **Armazenamento de materiais a descoberto**

1 – A armazenagem de materiais a descoberto deve ser localizada dentro das respetivas áreas contratadas.

2 – Os materiais armazenados devem respeitar as condições de segurança e estar acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactes ambientais e visuais negativos.

## Artigo 15.º

### **Sinalização informativa**

1 – A colocação de elementos ou meios de sinalização informativa nos lotes, com vista a identificar as empresas utentes, é da responsabilidade das mesmas e a sua colocação deve respeitar parâmetros de unidade de imagem a observar na IEC, devendo essa colocação ser sujeita a aprovação prévia e expressa por parte da Câmara Municipal.

2 – Para além dos meios de sinalização referidos no número anterior, as empresas podem colocar sinalização pontual relativa a situações de efeito temporário sujeito a aprovação prévia e expressa da Entidade Gestora.

## SECÇÃO II

### Especificações técnicas quanto à qualificação ambiental

#### Artigo 16.º

##### Normas Gerais

1 – As empresas utentes devem respeitar a legislação ambiental em vigor no que respeita às normas de proteção do meio ambiente e à aplicação de medidas minimizadoras dos efeitos produzidos pela atividade empresarial, quer na fase de instalação, quer na fase de funcionamento pleno da empresa.

2 – As empresas utentes são as responsáveis pelos danos causados a terceiros, em caso de funcionamento ineficaz dos seus próprios sistemas antipoluição.

3 – A suspensão temporária dos sistemas antipoluição de uma empresa instalada na IEC obriga à suspensão da sua atividade.

#### Artigo 17.º

##### Águas residuais

1 – Para a descarga de águas residuais no coletor da IEC, o utente deve ser titular de uma autorização de descarga válida, emitida pela Entidade Gestora, a qual estabelecerá os valores limite de emissão, os parâmetros a amostrar, a periodicidade do autocontrolo a efetuar pela empresa utente e o prazo de validade.

2 – As empresas utentes que provoquem graus de poluição do meio ou produzam efluentes líquidos não compatíveis com o sistema geral de saneamento da IEC e da rede municipal, tal como definidos na autorização referida no número anterior, só são autorizadas a laborar após fazerem prova de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir na rede darão plena garantia de compatibilidade com o meio recetor e que são respeitados os parâmetros definidos na legislação em vigor.

3 – Os valores limite de emissão para as águas residuais podem ser alterados em função de requisitos legais e de qualidade ambiental a jusante.

4 – As empresas clientes devem informar a Entidade Gestora sempre que se verifiquem alterações no processo produtivo com repercussões ao nível da qualidade e composição das descargas de efluentes líquidos, quer estas alterações sejam pontuais, acidentais, temporárias ou definitivas.

5 – A reparação dos eventuais danos causados pelas descargas referidas no número anterior recai sobre as empresas clientes.

6 – À Entidade Gestora cabe a responsabilidade de criar as medidas minimizadoras para obviar os efeitos das descargas que tenham sido reportadas pelas empresas utentes.

7 – As empresas utentes devem realizar, sempre que a sua atividade o exija, pré-tratamento de efluentes líquidos de modo a garantir a compatibilidade com o sistema geral de águas residuais da IEC e da rede municipal.

8 – As empresas utentes devem realizar ações de autocontrolo dos efluentes líquidos a realizar por laboratórios acreditados e dar conta à Entidade Gestora dos resultados dessas análises.

9 – A Entidade Gestora pode, por sua iniciativa, efetuar contra-análises para verificar a adequação do autocontrolo, prevalecendo o resultado destas até à adoção de medidas de minimização e à aceitação pela Entidade Gestora de novas análises referentes a uma amostragem representativa efetuada pela empresa utente, sob observação de um representante da Entidade Gestora.

## Artigo 18.º

### **Emissões atmosféricas**

1 – As instalações industriais ou de armazenagem com missões tóxicas ou difusas relevantes de partículas, odores e outros poluentes atmosféricos devem assegurar a manutenção das condições de funcionamento adequadas dos sistemas de minimização, de forma a cumprir os requisitos legais, reduzir a incomodidade na vizinhança e manter um ambiente saudável no local de trabalho.

2 – As empresas utentes devem facultar à Entidade Gestora os relatórios de autocontrolo das emissões atmosféricas que tenham sido realizados nos termos da legislação aplicável.

## Artigo 19.º

### **Ruído**

1 – As empresas utentes devem tomar precauções de forma a ser cumprido o Regulamento Geral sobre o Ruído, de acordo com a legislação em vigor.

2 – Os estabelecimentos que laborem no período noturno devem cumprir os limites legais admissíveis no exterior do parque empresarial, nos períodos diurno e noturno, em relação aos recetores mais expostos.

3 – Os equipamentos utilizados no exterior devem cumprir os níveis de potência sonora estabelecidos na legislação aplicável.

4 – As empresas utentes devem facultar à Entidade Gestora os relatórios de avaliação de ruído que tenham sido realizados nos termos da legislação aplicável, bem como os certificados de potência sonora dos equipamentos ruidosos.

## Artigo 20.º

### **Vibrações**

1 – Não são permitidas atividades que causem vibrações ou concussões no solo para além dos limites da IEC e que sejam detetáveis sem o auxílio de instrumentos de precisão.

2 – Excetuam-se do número anterior as atividades temporárias associadas a obras de construção na IEC.

## Artigo 21.º

### **Resíduos sólidos e líquidos**

1 – São da responsabilidade das empresas utentes, a gestão, recolha e destino final de todos os resíduos produzidos na respetiva unidade empresarial, nos termos da legislação aplicável, com exceção dos resíduos sólidos urbanos que são recolhidos pelos serviços municipais.

2 – É proibida a deposição de resíduos perigosos juntamente com resíduos sólidos urbanos ou equiparados, sendo os respetivos produtores os responsáveis pela sua gestão e destino final.

3 – É proibida a descarga de resíduos líquidos, designadamente diluentes, óleos minerais e óleos alimentares, juntamente com as águas residuais.

4 – Os resíduos recicláveis ou com potencial de valorização, os resíduos industriais e os resíduos perigosos devem ser separados e entregues a entidades autorizadas para a sua gestão, em cumprimento dos requisitos legais aplicáveis.

## CAPÍTULO IV

### Modalidades e condições de transmissão e utilização dos lotes

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

###### Artigo 22.º

##### Transmissão e utilização dos lotes

1 – A transmissão dos lotes será determinada por recurso a hasta pública, promovida pela Entidade Gestora tendo como fator de preferência o preço oferecido;

2 – Caso a hasta pública fique deserta a transmissão será realizada por negociação, com publicação prévia de anúncio.

###### Artigo 23.º

##### Constituição de direito de propriedade sobre os lotes

1 – A utilização dos lotes pelas empresas que se pretendem instalar na IEC é efetuada mediante a celebração de contratos de compra e venda.

###### Artigo 24.º

##### Valor de venda dos lotes

O preço base dos lotes é de (euro) 20/m<sup>2</sup>.

###### Artigo 25.º

##### Modalidades de pagamento

1 – As condições e os termos de pagamento da venda de lotes devem ser estipulados no respetivo contrato.

###### Artigo 26.º

##### Critérios de seleção

Nos casos em que se verifique que existem candidaturas para compra, simultâneas a um determinado lote, é dada preferência ao melhor preço oferecido.

###### Artigo 27.º

##### Direito de preferência

1 – A Entidade Gestora goza do direito de preferência sobre a alienação das construções entretanto edificadas nos lotes, pelo prazo de 15 anos após a constituição do direito de preferência.

2 – A entidade gestora goza sempre do direito de preferência na transmissão da propriedade do lote, assim como na adjudicação em liquidação e partilha do seu titular.

3 – Exceciona-se dos números anteriores a transmissão do direito de superfície em favor de locatário financeiro.



## Artigo 28.º

### **Transmissão entre terceiros**

1 – Qualquer transmissão para terceiros da propriedade do lote, tem de ser comunicada à Entidade Gestora.

2 – Nos casos em que a entidade gestora não ative o direito de preferência, a transmissão de direitos sobre o lote e eventuais edificações existentes terá que cumprir as seguintes condições:

a) Transmissão sem edificação – o preço será igual ao da aquisição/constituição do direito de superfície inicial;

b) Transmissão com edificação – o preço será igual à soma do valor de aquisição, com o valor de avaliação da edificação/edificações existentes no lote.

3 – Para os casos definidos na alínea b) do número anterior, a Entidade Gestora nomeia uma comissão arbitral, constituída por 3 peritos, um nomeado pela Entidade Gestora, um nomeado pelo transmitente e o terceiro designado pelos 2 anteriores, a qual faz a avaliação independente da edificação, de forma a evitar situações de especulação.

## Artigo 29.º

### **Prazo de construção**

1 – Após a venda do lote, a empresa/interessado tem um prazo máximo de 2 anos para iniciar a construção e de 4 anos para obtenção da autorização de utilização, findo o qual, não existindo justificação aceite pela Entidade Gestora, o direito de propriedade pode reverter para a esta.

2 – Excetuam-se do número anterior a(s) empresa(s) cuja instalação esteja sujeita a procedimento mais complexo, cuja tramitação exija prazo superior ao exigido no número anterior, situação em que a contagem desse prazo se inicia a partir da conclusão desse procedimento.

## Artigo 30.º

### **Penalidades e reversão dos lotes**

1 – O não cumprimento dos prazos e normas constantes do presente Regulamento implica, exceto nos casos devidamente justificáveis e aceites pela Entidade Gestora, o pagamento por parte da empresa/interessado responsável pelo não cumprimento das mesmas de um valor adicional de (euro) 50,00/m<sup>2</sup> do lote/lotos.

2 – O pagamento previsto nos números anteriores, deve ser executado no prazo máximo de 20 dias úteis após a notificação pela entidade gestora à empresa/interessado.

3 – Findo o prazo definido no n.º 2 do presente artigo, sem que o pagamento tenha sido efetuado, o lote/lotos em causa reverte(m) automaticamente para a Entidade Gestora, com todas as benfeitorias neles existentes, sem direito a qualquer indemnização.

## Artigo 31.º

### **Encargos dos contratos**

Todos os encargos administrativos inerentes à venda dos lotes são da responsabilidade do adquirente.

## CAPÍTULO V

### Da gestão do Parque Empresarial

#### SECÇÃO I

##### Sociedade gestora

###### Artigo 32.º

##### Competências da Entidade Gestora

1 – Compete à Entidade Gestora fiscalizar os estabelecimentos instalados na IEC quanto ao cumprimento das condições definidas no respetivo regulamento interno, aplicando, se for caso disso, as sanções nele previstas, sem prejuízo da competência de outras entidades.

2 – Compete ainda à Entidade Gestora

- a) Promover e acompanhar a instalação das empresas com contrato celebrado com a Entidade Gestora;
- b) Zelar pelo cumprimento das normas ambientais e legais que regulem as atividades respetivas das empresas utentes;
- c) Fazer cumprir o presente Regulamento;
- d) Alterar o Regulamento sempre que o entenda conveniente, procedendo à divulgação junto dos utentes.

#### SECÇÃO II

##### Empresas utentes e outras entidades

###### Artigo 33.º

##### Obrigações das empresas utentes

As empresas utentes obrigam-se a:

- a) Cumprir o presente Regulamento;
- b) Exercer a atividade nos termos legais e mencionar essa atividade no contrato a estabelecer com a entidade gestora;
- c) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e de respeito por terceiros;
- d) Permitir o acesso aos equipamentos sob gestão da Entidade Gestora que se encontrem nas instalações que ocupam para fins de manutenção e reparação.

###### Artigo 34.º

##### Incumprimento

O incumprimento, grave e reiterado, por parte da empresa utente, das obrigações estabelecidas no presente Regulamento confere à Entidade Gestora o direito de resolver o contrato, para todos os efeitos legais, se assim o entender com efeitos a nível de reversão das instalações para a posse da entidade gestora.

## Artigo 35.º

### Sinalização informativa

1 – A colocação de elementos ou meios de sinalização informativa nos lotes, com vista a identificar as empresas utentes será da responsabilidade das mesmas e a sua colocação deve respeitar parâmetros de unidade de imagem a observar no Parque Empresarial, devendo essa colocação ser sujeita a aprovação prévia e expressa por parte da Entidade Gestora.

2 – Para além dos meios de sinalização referidos no ponto 1, as empresas poderão colocar sinalização pontual relativa a situações de efeito temporário sujeito a aprovação prévia e expressa da Entidade Gestora.

3 – Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de utilização comum serão geridos pela Entidade Gestora.

## CAPÍTULO VI

### Plano de Emergência Interno

## Artigo 36.º

### Organização da segurança em emergência nas empresas utentes

1 – As empresas instaladas deverão possuir um Plano de Emergência Interno que estabeleça a estrutura de segurança da empresa e as normas e procedimentos de atuação para os seus colaboradores em situações de emergência.

2 – As empresas instaladas devem facultar à Entidade Gestora o seu Plano de Emergência Interno, bem como a identificação e os contactos da sua equipa de segurança, indicando, pelo menos, uma pessoa que possa ser contactada em caso de emergência.

## CAPÍTULO VII

### Disposições finais

## Artigo 37.º

### Revisão do Regulamento

1 – As disposições constantes do presente Regulamento são objeto de revisão ou alteração sempre que a Entidade Gestora o entenda conveniente, mediante consulta prévia às partes contratantes.

2 – A consulta prévia será efetuada através de carta registada com aviso de receção, a enviar para a sede da empresa utente.

3 – A empresa utente dispõe de um prazo de 15 dias para se pronunciar acerca da alteração proposta.

4 – Caso a empresa utente não se pronuncie dentro do prazo referido no número anterior, considera-se aceite a referida alteração para todos os efeitos legais.

## Artigo 38.º

### Dúvidas e omissões

A Entidade Gestora é competente para a resolução de conflitos e ou dúvidas decorrentes da aplicação do presente Regulamento.

## Artigo 39.º

### Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação.

Aprovado pela Câmara Municipal de Mesão Frio, em reunião de 23 de setembro de 2024

Aprovado pela Assembleia Municipal de Mesão Frio, em sessão ordinária, realizada em 30 de setembro de 2024

## ANEXO I

### Regulamento do loteamento

Com o objetivo de se obterem os parâmetros e diretrizes projetadas, foram desenvolvidas as seguintes regras que terão de ser consideradas no licenciamento, assim como na construção dos edifícios e dos lotes.

## Artigo 1.º

### Parâmetros de edificabilidade

- 1 – A implantação, a volumetria e as dimensões definidas na planta de síntese e restantes peças desenhadas não podem ser excedidas. Por sua vez, a altura da edificação terá de ser sempre de 7 m.
- 2 – O número de pisos pode ser reduzido para 1, no todo ou em parte da área, mas terá de ser mantida a altura da edificação.
- 3 – As entradas e as cotas de soleira também não podem ser alteradas.

## Artigo 2.º

### Cobertura

Na cobertura dos edifícios só é permitida a utilização de chapas perfiladas de aço pintadas na cor cinzenta podendo ter a forma plana, inclinada ou curva.

## Artigo 3.º

### Fachadas

- 1 – As fachadas têm de ser desenhadas tendo como base os desenhos apresentados no presente processo.
- 2 – O material a utilizar nas fachadas das edificações tem de ser em chapa perfilada de aço pintada na cor cinzenta.
- 3 – As caixilharias serão em ferro ou alumínio, respetivamente, pintado ou lacado na cor cinzenta RAL7030.
- 4 – As portas podem ser de qualquer tipo, mas os materiais têm de ser o alumínio ou a chapa perfilada de aço à cor cinzenta RAL7030.

#### Artigo 4.º

##### **Logradouros**

1 – O solo envolvente ao edifício destina-se a apoiar a atividade que venha a ser desenvolvida no lote, pelo que será constituída por uma parte a impermeabilizar para circulação e estacionamento, sendo a restante para ajardinar ou ocupar com equipamentos e matérias de apoio à atividade.

2 – Os logradouros não podem servir para depósito de lixo ou resíduos industriais, bem como materiais ou produtos que não tenham utilização no funcionamento da unidade.

3 – Os elementos técnicos tais como antenas, painéis solares e outros semelhantes, têm de ser localizados e tratados de forma a criarem o menor impacto possível.

4 – São proibidas construções provisórias ou definitivas nos logradouros

#### Artigo 5.º

##### **Muros**

1 – Os muros de vedação dos lotes ao longo dos arruamentos serão construídos em alvenaria rebocada com altura máxima de 1.2 m encimados com grade de ferro, alumínio ou chapa, mas em que o conjunto dos dois elementos não exceda a altura de 1,8 m.

2 – Os muros de separação entre os lotes poderão ter as mesmas características, mas a altura medida no lado mais baixo não poderá exceder os 2 m.

3 – As cores a utilizar será o betão à vista ou a cor branca nas alvenarias e a cor cinza RAL7030 nos elementos em ferro, alumínio ou chapa.

#### Artigo 6.º

##### **Letreiros e reclamos**

1 – A aprovação de elementos publicitários e toldos, está sujeita ao disposto na legislação em vigor e ao disposto nos pontos seguintes.

2 – Os projetos de letreiros ou placas publicitárias têm de ser apresentados e integrados nos projetos de arquitetura dos edifícios.

3 – O “lettering” a aplicar deve ser em néon vermelho ou azul.

318664145