



Zils Global Parques  
Zona Industrial e Logística de Sines



Zils Global Parques

Zona Industrial e Logística de Sines

# **REGULAMENTO DE INSTALAÇÃO NA ZONA INDUSTRIAL E LOGÍSTICA DE SINES**



## Conteúdo

PREÂMBULO.....	3
I - Disposições Gerais.....	4
Artigo 1º - Objeto .....	4
Artigo 2º - Definições .....	4
Artigo 3º - Modelo de Negócio.....	4
II - Do Ordenamento do Território.....	6
Artigo 4º - Planos Municipais.....	6
Artigo 5º - PDM .....	6
Artigo 6º - PUZILS.....	6
Artigo 7º - Loteamentos.....	8
Artigo 8º - Lotes .....	9
III – Do Ambiente.....	10
Artigo 9º - PMAZILS.....	10
Artigo 10º - Âmbito de aplicação do PMAZILS .....	11
Artigo 11º - PGF.....	11
IV. Operação .....	12
Artigo 12º - Superficiários.....	12
V. Desativação.....	13
Artigo 13º - Operadores.....	13
VI - Do Centro de Negócios.....	13
Artigo 14º - CNZILS.....	13
VII– Disposições Finais .....	14
Artigo 15º - Revisão .....	14
Artigo 16º - Entrada em Vigor.....	14

## PREÂMBULO

A ZILS - Zona Industrial e Logística de Sines tem 4.157 hectares vocacionados para atividades industriais, logísticas e de serviços, contando com algumas das maiores empresas nacionais e estrangeiras. Situada junto a um porto de águas profundas, é uma plataforma industrial e logística com uma localização privilegiada em termos geográficos, de acessibilidades, de clima, de infraestruturas disponíveis e de um sistema de monitorização da qualidade do ambiente, executado por laboratórios independentes em articulação com entidades supervisoras nacionais.

A sua oferta comercial é, na sua grande maioria, lotes de dimensões variáveis, de acordo com as necessidades de investimento, loteados e legalmente autorizados, com todas as infraestruturas à porta e contratados em regime de direito de superfície. A oferta disponível engloba ainda escritórios, salas de reunião e conferências.

O presente Regulamento pretende incorporar os normativos em vigor na Zona Industrial e Logística de Sines, nos 2.375 hectares de área sob gestão da aicep Global Parques – Gestão de Áreas Empresariais e Serviços, S.A., com o objetivo de proporcionar aos seus clientes um correto entendimento das regras aplicáveis não só ao nível da instalação, gestão e funcionamento das suas atividades, mas também de atuação no desenrolar da sua atividade e nas relações com os demais, naquela que é a maior área para localização de unidades industriais e logísticas da Península Ibérica.

## I - Disposições Gerais

### Artigo 1º - Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras pelas quais os clientes da Zona Industrial e Logística de Sines devem pautar a sua conduta, desde a instalação do seu projeto até ao modo de atuação no desenrolar da sua atividade.

### Artigo 2º - Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) “ZILS”: Zona Industrial e Logística de Sines;
- b) “Entidade Gestora da ZILS”: aicep Global Parques;
- c) “ZAL”: Zona de Atividades Logísticas (de Sines)
- d) “CNZILS”: Centro de Negócios da Zona Industrial e Logística de Sines;
- e) “PDM”: Plano Diretor Municipal de Sines;
- f) “PUZILS”: Plano de Urbanização da Zona Industrial e Logística de Sines;
- g) “PMAZILS”: Plano de Monitorização Ambiental da Zona Industrial e Logística de Sines;
- h) “U.O.P.G.”: Unidade Operativa de Planeamento e de Gestão;
- i) “U.E.”: Unidade de Execução;
- j) “PGF”: Plano de Gestão Florestal da ZILS

### Artigo 3º - Modelo de Negócio

1. A adoção dos Direitos de Superfície como objeto de transação, permite contratualizar por períodos muito longos e renováveis, pagando uma renda anual, o que garante ao cliente a possibilidade de reduzir o financiamento necessário no arranque da sua atividade. Para a contratação dos terrenos na ZILS são assim aplicáveis os Contratos Reserva de Constituição de Direito de Superfície, Contratos Promessa de Constituição de Direito de Superfície e ainda Contratos de Constituição de Direito de Superfície. Poderão em alguns



- casos de infraestruturas especiais ser aplicáveis os Contratos Promessa ou de Constituição de Servidão Predial.
2. O solo industrial encontra-se infraestruturado com as *utilities* necessárias à atividade empresarial. A qualificação do território é realizada pela Entidade Gestora da ZILS e permite que o cliente pague, ao longo da vida útil do seu projeto, as infraestruturas que são colocadas à sua disposição e a sua respetiva manutenção, através do pagamento anual de um valor de prestação de serviços. A prestação de serviços é contratualizada através de um Contrato de Prestação de Serviços pelo mesmo prazo que o Contrato Promessa ou de Constituição de Direito de Superfície e sujeito a um valor a definir em função das infraestruturas a disponibilizar.
  3. O Regime de Cedência em Direitos de Superfície encontra-se enquadrado legalmente pelo Decreto-Lei nº 120/73 de 23 de Março; Portaria 434/73 de 23 de Junho; Portaria 535/77 de 24 de Agosto; Decreto-Lei nº 6/90 de 3 de Janeiro; Decreto-Lei nº 321-B/90 de 15 de Outubro; Decreto-Lei nº 114/91 de 20 de Março; Portaria 1133-A/91 de 31 de Outubro; Portaria nº 25/92 de 16 de Janeiro; Portaria 1024/92 de 31 de Outubro; Portaria 1103-A/93 de 30 de Outubro; Portaria 975-A/94 de 31 de Outubro; Portaria 1300-A/95 de 31 de Outubro; Portaria 616-A/96 de 10 de Outubro; Portaria 1089-C/97 de 31 de Outubro; Portaria 946-A/98 de 31 de Outubro; Portaria 982-A/99 de 30 de Outubro; Portaria 1062-A/2000 de 31 de Outubro; Portaria 1261-B/2001 de 31 de Outubro; Portaria 1368/2002 de 19 de Outubro; Portaria 1238/2003 de 29 de Outubro; Portaria nº 1057/2004 de 21 de Agosto; Aviso nº 9277/2004 - DR IIª Série, nº 236 de 07/10/2004; Portaria nº 1126/2005 de 31/10/2005 - DR I-B Série; Portaria nº 1151/2006 de 30/10/2006; Aviso 19303/2007 DR IIª Série nº 195 de 10/10/2007; Aviso 23786/2008 de 23/09/2008; Portaria nº 1240-A/2008 de 31/10; Aviso nº 16247/2009 - DR IIª Série, nº 182 de 18/09/2009; Aviso nº 18370/2010 DR IIª Serie, nº 182 de 17/09/2010; Aviso nº 19512/2011 DR IIª Serie nº 189 30/09/2011; Aviso nº 12912/2012 DR II Serie nº 188 de 27/09/2012; Aviso nº 11753/2013 DR IIª Serie nº 182 de 20/09/2013; Aviso nº 11680/2014 DR IIª Serie nº 203 21/10/2014; Aviso 10784/2015 DR IIª Serie nº

186 23/09/2015; Aviso nº 11562/2016 DR 183 IIª Serie de 22/09/2016; Portaria nº 3/2018 de 3/1 DR Iª série, nº 2, 03/01/2018; Aviso nº 13745/2018 de DR IIª Serie nº 186 de 26/9/2018; Aviso nº 15225/2019 de DR IIª Serie Parte C, nº 188 de 01/10/2019, Aviso nº 15365/2020 de DR IIª Série nº 193/2020 de 02/10/2020, sendo os preços do Direito de Superfície legalmente fixados e objeto de atualização quinquenal até 1991 e anual a partir dessa data.

## II - Do Ordenamento do Território

### Artigo 4º - Planos Municipais

No exercício do seu poder regulamentar próprio, o Município de Sines aprovou um PDM e um PUZILS, que se encontram em anexo ao presente Regulamento fazendo dele parte integrante como Anexos I e II.

### Artigo 5º - PDM

1. Dada a componente industrial do concelho, o PDM de Sines teve em vista a harmonização do processo de crescimento económico e urbano com o bem-estar social e a preservação do ambiente e do património natural e paisagístico do Concelho.
2. Os objetivos de desenvolvimento do Concelho definidos no PDM assentam nas seguintes orientações principais: minimização dos problemas de natureza ambiental; criação de emprego com base na mobilização de recursos endógenos e satisfação de carências da população.

### Artigo 6º - PUZILS

1. O PUZILS foi elaborado com os seguintes objetivos:

- a) Coordenar os crescimentos industriais com a necessidade de melhorar e proteger as condições ambientais;
  - b) Equilibrar as responsabilidades dos atores de forma a garantir a viabilidade das operações e a equidade das regras;
  - c) Estabelecer normas de uso e de afetação do solo que tenham em consideração a vocação industrial da zona, o seu potencial económico de fixação de estruturas produtivas de âmbito nacional e a sua proximidade de áreas urbanas de carácter essencialmente habitacional, bem como a proximidade com a frente oceânica a sul do Porto de Sines, linhas de água existentes e proteção de aquíferos;
  - d) Fixar linhas de orientação para o enquadramento das áreas industriais e logísticas e suas infraestruturas.
2. Os limites territoriais do PUZILS compreendendo uma área total de 4.157 hectares, 21% do concelho de Sines, dos quais 2.375 hectares estão sob gestão da aicep Global Parques, S.A. estão divididos em U.O.P.G., nomeadamente, nas A, B, C, D, E e Paralelo 38, com as categorias de solo dominante que constam da sua respetiva planta de zonamento.
  3. Cada uma das U.O.P.G. encontra-se dividida em U.E. e estão fixadas as atividades passíveis de instalação, assim como, os parâmetros urbanísticos aplicáveis.
  4. Para efeitos comerciais, a cada U.O.P.G. corresponde, na sua maioria, uma Zona da ZILS conforme lista seguinte:
    - 4.1. U.O.P.G. A: U.E. A1 – Zona 2; U.E. A2 – Zona 1; U.E. A3 – Outros; U.E. A4 - Outros; U.E. A5 - Outros; U.E. A6 - Outros;
    - 4.2. U.O.P.G. B: U.E. B1 Zona 4 (a norte - Galp) e Zona 5 (a sul - Galp); U.E. B2 – Zona 6;
    - 4.3. U.O.P.G. C: U.E. C1: Zona 9 (a noroeste), Zona 10 (a nordeste), Zona 11 (a sul – EDP); U.E. C2 – Outros e U.E. C3 – Outros;
    - 4.4. U.O.P.G. D: U.E. D1 – Zona 8/ZAL; U.E. D2 - Zona 7; U.E. D3 – Zonas verdes;

- 4.5. U.O.P.G. E: U.E. E1/E2 – Zonas verdes; U.E. E3 – Zona 3; U.E. E4 – Raquete ferroviária de Sines (Infraestruturas de Portugal);
- 4.6. Paralelo 38: Zonas verdes e corredor de infraestruturas.

### Artigo 7º - Loteamentos

1. A ZILS encontra-se dividida em 11 (onze) Zonas, incluindo uma ZAL (Zona 8), conforme imagem exemplificativa, a que correspondem as U.O.P.G. do PUZILS já indicadas.
2. Algumas destas Zonas tem um regulamento próprio de instalação no loteamento e lotes com parâmetros urbanísticos já fixados, patentes através das suas plantas síntese de loteamento respetivas.
3. Os regulamentos de instalação nos loteamentos, têm por objetivo definir as condições gerais de instalação e operação nos terrenos compreendidos nos lotes dos loteamentos industriais respetivos.
4. Ao presente Regulamento anexam-se os regulamentos de instalação no loteamento existentes e, quando não existentes, as plantas síntese com os parâmetros aplicáveis.
5. Esclarece-se que nas zonas onde não existe um loteamento industrial e/ou lotes com parâmetros urbanísticos já fixados, são aplicáveis os parâmetros das U.O.P.G. correspondentes do PUZILS, constantes do Anexo II.



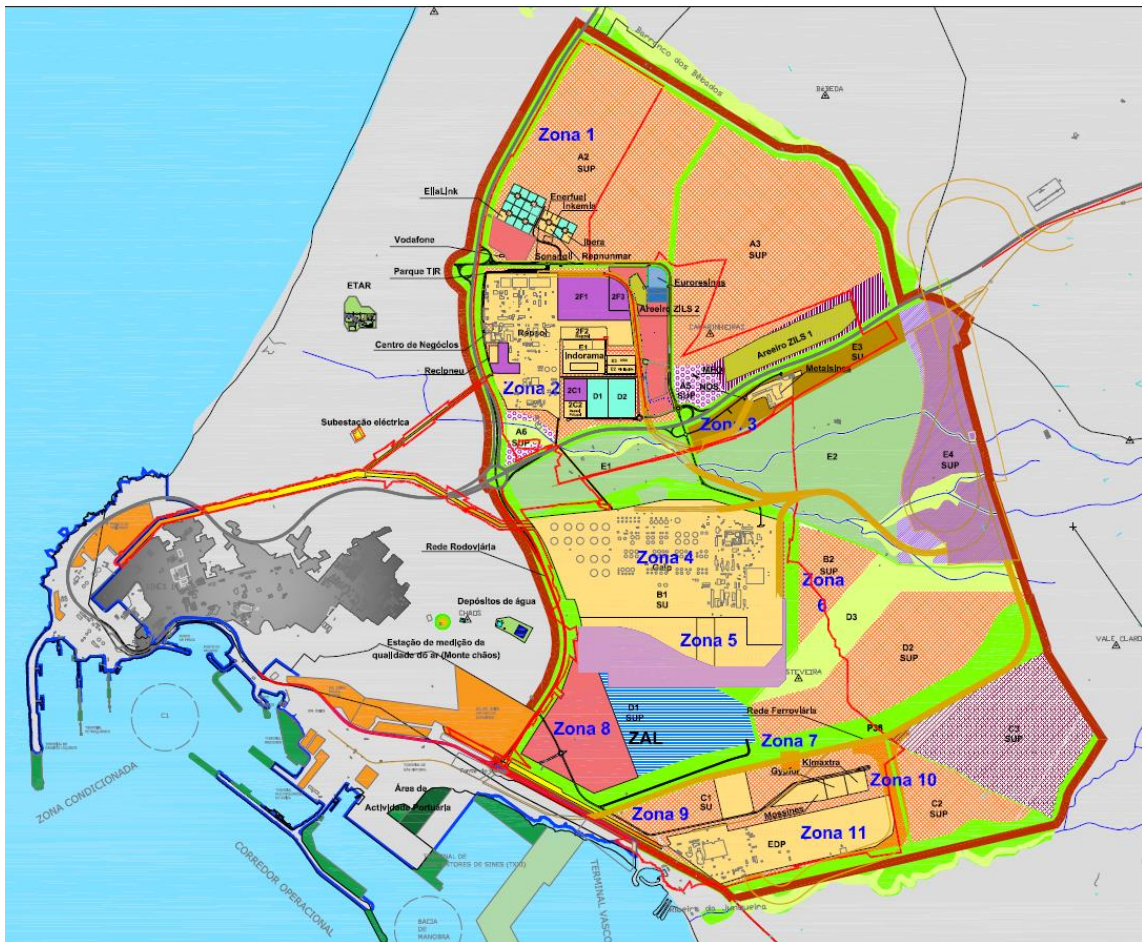


Figura 1 – Zonamento da ZILS

### Artigo 8º - Lotes

1. Existem 4 tipos de lotes de acordo com o PUZILS:
  - a) Lotes pequenos ou  $< 2,5$  hectares
  - b) Lote médios ou  $\geq 2,5$  hectares e  $< 25$  hectares
  - c) Lote grandes  $\geq 25$  hectares e  $< 250$  hectares
  - d) Lotes muito grandes ou  $\geq 250$  hectares
2. Por força da publicação do PUZILS no ano de 2008 existem ainda, em data anterior a esta, destaques de terrenos com uso industrial e que têm dimensões diversas.
3. Os lotes são infraestruturados de base com uma tipologia de infraestruturas até à bateria limite dos mesmos podendo ser objeto de incrementos à

- qualidade e quantidade do seu dimensionamento desde que devidamente contratualizados previamente à instalação dos clientes.
4. Aos investimentos em infraestruturização dos lotes e respetiva manutenção durante o período de vida útil, corresponde um Contrato de Prestação de Serviços a celebrar com os promotores, em paralelo e pelo mesmo período da Constituição do Direito de Superfície.
  5. O valor deste Contrato é fixado pela aicep Global Parques em função das infraestruturas existentes e/ou a criar na zona de instalação, assim como, da manutenção dessas infraestruturas e prestação de serviços correlacionados, sendo cobrado um valor por metro quadrado por ano, atualizável anualmente.

### III – Do Ambiente

#### Artigo 9º - PMAZILS

1. No âmbito do PUZILS foi definida a necessidade de execução de um Plano de Monitorização Ambiental, o PMAZILS, assente num sistema integrado e contínuo de controle da qualidade do ar e das águas superficiais e profundas, a elaborar pela Entidade Gestora da ZILS em articulação com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) do Alentejo, a APA – Agência Portuguesa do Ambiente e a Câmara Municipal de Sines.
2. O PMAZILS define um sistema de monitorização para a avaliação dos impactes ambientais gerados pelas indústrias já instaladas e a instalar na ZILS, do qual a execução da campanha de Qualidade do Ar e Qualidade das Águas Superficiais e Subterrâneas é parte integrante – Anexo III ao presente Regulamento.
3. Todos os anos é publicado o Relatório que congrega os resultados verificados no ano anterior e que foram aprovados pelas entidades competentes na campanha anual de recolha de dados da qualidade do ar e das águas superficiais e subterrâneas, sendo estes resultados públicos e acessíveis no site da aicep Global Parques, S.A (<https://www.globalparques.pt/>).

## Artigo 10º - Âmbito de aplicação do PMAZILS

1. Cabe a cada operador antes e durante a exploração da sua unidade na ZILS ter em conta os resultados da monitorização no âmbito do PMAZILS realizada pela Entidade Gestora da ZILS, já que a tomada de decisão sobre os pedidos de licenciamento de projetos de estabelecimentos/instalações industriais ou de produção de energia entregues às entidades licenciadoras terão em conta aqueles resultados.
2. O cumprimento do referenciado anteriormente verifica-se sem prejuízo das especificidades próprias do licenciamento aplicável a cada operador na exploração da sua unidade na ZILS, no estipulado nas Declarações de Impacto Ambiental de cada loteamento na sua fase de exploração, e ainda, ao cumprimento da legislação em vigor.

## Artigo 11º - PGF

1. O PGF é um documento técnico constituído de acordo com as especificações definidas no Decreto-Lei n.º 16/2009 de 14 de janeiro, que regulamenta os Planos de Gestão Florestal, bem como adaptando uma estratégia de integração entre as vertentes ambientais, económicas e cinegéticas, aspetos fundamentais no ordenamento do território e na sustentabilidade dos recursos naturais da área florestal existente na ZILS.
2. Os objetivos do PGF da ZILS são os seguintes:
  - 2.1. Objetivo 1. Adequar os espaços florestais à crescente procura de atividades de recreio e de espaços de interesse paisagístico.
    - a. Objetivo 1.1. Definir as zonas com bom potencial para o desenvolvimento das atividades de recreio com interesse paisagístico e elaborar planos de adequação destes espaços ao uso para recreio nas zonas identificadas.
    - b. Objetivo 1.2. Dotar com infraestruturas de apoio as zonas prioritárias para recreio com interesse paisagístico.



- c. Objetivo 1.3. Adequar o coberto florestal nas zonas prioritárias e com interesse paisagístico para a utilização de recreio.

2.2. Objetivo 2. Diminuir o risco de fogos florestais através da redução da continuidade horizontal da vegetação de forma a garantir que não subsistam grandes manchas contínuas de vegetação e ainda através do controlo da carga de combustível em locais de maior risco, como sejam as vias de comunicação, espaços periurbanos, zonas industriais, áreas de lazer e outros locais que se considerem relevantes para este efeito.

3. De forma coordenada, com a Entidade Gestora da ZILS, cabe a cada superficiário dos lotes garantir as corretas condições e manutenção das suas áreas verdes, com vegetação e espaços arborizados interiores, de modo a integrar o conjunto em termos paisagísticos com o existente e a articular as melhores condições de segurança da sua operação com o perímetro externo dos lotes.

#### IV. Operação

##### Artigo 12º - Superficiários

1. Cabe aos superficiários do lote manter a finalidade contratada para os mesmos, não lhe podendo dar outra utilização para além da contratualizada sem prejuízo de autorização expressa da aicep Global Parques, nos termos contratuais.
2. Os superficiários devem respeitar os condicionamentos técnicos impostos, designadamente, pelos licenciamentos emitidos pelas entidades competentes para as instalações e atividades a exercer na Zona Industrial e Logística de Sines e pelo PUZILS e ainda pelos respetivos regulamentos dos loteamentos da ZILS onde estão instalados.
3. Os superficiários devem consentir na fiscalização pela aicep Global Parques do cumprimento das obrigações legais e contratuais, permitindo aos representantes desta o acesso às suas instalações, depois de devidamente notificados para o efeito, com a antecedência mínima



Zils Global Parques  
Zona Industrial e Logística de Sines

contratualmente estabelecida e em termos que não prejudiquem o normal desenvolvimento da atividade.

4. Os superficiários devem efetuar um seguro da obra contra incêndio e explosão, pelo valor do seu custo, bem como um seguro que cubra a responsabilidade civil por danos causados pelas atividades efetivamente desenvolvidas nos lotes cedidos em direito de superfície.
5. Os superficiários são responsáveis pela segurança interior dos seus lotes, assim como, nas permissões de acesso e permanência e desenvolvimento das atividades licenciadas no mesmo.

## V. Desativação

### Artigo 13º - Operadores

Cabe a cada operador a responsabilidade de garantir a reposição dos lotes e dos terrenos industriais nas condições adequadas na desativação da sua instalação na ZILS ou de alguma das suas componentes, devendo a solução final de requalificação ser compatível com os instrumentos de gestão territorial, com as condições contratuais acordadas, bem como com as condições de desativação aprovadas pelas entidades competentes no quadro legal em vigor.

## VI - Do Centro de Negócios

### Artigo 14º - CNZILS

1. O Centro de Negócios da ZILS disponibiliza escritórios, salas de reuniões e de conferência e escritórios virtuais a clientes instalados, em processo de instalação e a empresas de serviços.
2. Os clientes e utilizadores do Centro de Negócios da ZILS obrigam-se a cumprir o Regulamento do CNZILS - Anexo IV ao presente Regulamento, fazendo dele parte integrante.

## VII– Disposições Finais

### Artigo 15º - Revisão

O presente regulamento poderá ser alterado, revisto ou suspenso sempre que a aicep Global Parques considerar que as circunstâncias o justificam.

### Artigo 16º - Entrada em Vigor

Este regulamento foi aprovado pela Comissão Executiva da aicep Global Parques em 24 de fevereiro de 2021 entrando em vigor no dia útil seguinte.