

## REGULAMENTO DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL

DE

ALIJO

CAPITULO I - IDENTIFICAÇÃO E OBJECTIVO DO LOTEAMENTO

CAPITULO II - CEDENCIA E AQUISIÇÃO DE LOTES

CAPITULO III - DEVERES DOS ADQUIRENTES

CAPITULO IV - DEVERES DA CAMARA MUNICIPAL

CAPITULO V - ALIENAÇÃO DE TERRENOS E DAS UNIDADES INDUSTRIAIS  
OU ARTESANAIS

CAPITULO VI - CONDICIONANTES GERAIS

## CAPITULO I

## IDENTIFICAÇÃO E OBJECTIVOS DO LOTEAMENTO

## ARTIGO 1.º

O loteamento industrial de Alijó encontra-se devidamente identificado e definido nas plantas anexas a este regulamento e confronta a nascente com a E.N. 212 ao Km 38,7.

## ARTIGO 2.º

O loteamento industrial destina-se a instalação de pequenas e médias empresas industriais, unidades de artesanato, serviços complementares, sociais e de apoio, bem como de outras instalações que pelo seu carácter, se insiram nos objectivos deste empreendimento.

## CAPITULO II

## CEDENCIA E AQUISIÇÃO DE LOTES

## ARTIGO 3.º

A alienação de direitos sobre os terrenos do loteamento industrial obedecerá as disposições do presente regulamento, e subsidiariamente, às prescrições legais aplicáveis.

## ARTIGO 4.º

A Câmara Municipal com base em competente deliberação fará anunciar, periodicamente, a cedência de lotes, através de editais afixados em lugares públicos notórios e de dois jornais diários com maior audiência na região, em dois dias consecutivos.

## ARTIGO 5.º

A Câmara Municipal contratará, mediante simples ajuste directo, a cedência de direitos sobre os terrenos, que revestirá a modalidade de propriedade plena, sem prejuízo do disposto no artigo décimo sétimo.

## ARTIGO 6.º

- 1 - A Câmara Municipal poderá requerer a entidades competentes, pareceres acerca da viabilidade económica e financeira dos projectos apresentados, com vista a uma fundamentação da oportunidade do empreendimento. Poderá ainda requerer pareceres acerca do impacto ambiental.
- 2 - Na fixação das cláusulas contratuais de preço, a Câmara Municipal com a finalidade de ter em devida conta a promoção do desenvolvimento regional, poderá estabelecer condições de bonificação de preço.

## ARTIGO 7.º

O preço de cedência dos lotes será fixado pela Câmara Municipal aquando do anúncio referido no artigo quarto.

## ARTIGO 8.º

Atribuído o lote nos termos do artigo quinto deverão a Câmara Municipal e o requerente, celebrar no prazo máximo de 60 dias, a respectiva escritura de compra e venda, salvo o previsto no artigo 10.º.

## ARTIGO 9.º

- 1 - O adquirente deverá liquidar os encargos seguintes:
  - a) - As despesas da escritura de compra no proprio dia da sua efectivação;
  - b) - 20% do custo total do lote;

- c) - a SISA devida pelo valor anterior.
- 2 - O remanescente do valor do terreno bem como o valor dos encargos daí advenientes será pago no prazo de 1 ano, sob pena de reversão do mesmo para a Câmara Municipal.
  - 3 - Exceptuam-se do número anterior os casos que venham a ser abrangidos pelo previsto no número dois do artigo 6º.

## ARTIGO 10º

- 1 - A Câmara Municipal poderá reservar, por um período nunca superior a seis meses e sem qualquer preço estipulado, terrenos para ulterior cedência, desde que o candidato se obrigue a apresentação, nos prazos que lhe forem fixados, do estudo de viabilidade económica do projecto industrial e do anteprojecto de obras.
- 2 - Os terrenos reservados nas condições anteriores não conferem ao titular da reserva quaisquer direitos de utilização da área reservada, á qual, sem prejuízo do compromisso assumido, a Câmara Municipal poderá dar a título precário e transitório, o destino que entenda.

## CAPITULO III

## DEVERES DOS ADQUIRENTES DOS LOTES

## ARTIGO 11º

- 1 - o adquirente obriga-se a apresentar na Câmara Municipal, no prazo de seis meses, a contar da data da celebração da escritura, o projecto da unidade industrial a construir.
- 2 - A construção do empreendimento deverá ser iniciada no prazo de 1 ano, a partir da data da aprovação do projecto e a sua conclusão deverá verificar-se até ao limite de 12 meses a contar no inicio da obra.
- 3 - O não cumprimento do prazo fixado no número anterior do presente artigo concede á Câmara Municipal o direito de reversão, do terreno com a construção, sem direito a qualquer indemnização pelas benfeitorias.

## ARTIGO 12º

- 1 - A unidade industrial deverá entrar em laboração no prazo de seis meses após a conclusão das obras.
- 2 - Durante os prazos referidos deverá o adquirente promover junto da Direcção-Geral dos serviços industriais as diligências necessárias ao licenciamento e vistoria das instalações.
- 3 - O adquirente obriga-se a dotar a unidade industrial, a instalar com o equipamento de depuração adequado de modo a cumprir o que estiver legislado quanto a limites de parâmetros nas emissões para a atmosfera e nas descargas para a rede de esgotos domésticos.

Compete-lhe igualmente a remoção dos resíduos sólidos produzidos que, dada a sua natureza, não possam ser recolhidos pelos respectivos Serviços Municipais.

Terá que ter em atenção designadamente o prescrito no artigo 21º.

- 4 - Na ausência ou insuficiência de legislação adequada, o adquirente obriga-se a reduzir a poluição produzida até aos limites impostos pela Câmara Municipal de acordo com a legislação em vigor.
- 5 - O adquirente compromete-se a autorizar à verificação "in situ" dos sistemas despoluidores instalados e a determinação da eficiência do seu funcionamento, nomeadamente através da colheita de amostras nos efluentes gasosos, líquidos ou sólidos eliminados, para posterior caracterização analítica.

ARTIGO 13º

Os prazos indicados neste capítulo poderão ser dilatados a pedido dos interessados, quando a Câmara Municipal entender justificáveis os motivos apresentados face à dimensão do empreendimento e a condicionalismos imprevistos.

ARTIGO 14º

A alteração do sector industrial inicialmente previsto, ou mesmo já instalado, carece de consentimento da Câmara Municipal.

## CAPITULO IV

## DEVERES DA CAMARA MUNICIPAL

## ARTIGO 15º

É da exclusiva atribuição da Câmara Municipal:

- a) - Elaborar os contratos de cedência dos terrenos e velar pelo seu rigoroso cumprimento;
- b) - Aprovar os projectos de construção dos edifícios industriais a instalar no loteamento;
- c) - Executar e manter em perfeito estado de conservação os arruamentos públicos e os esgotos pluviais, domésticos e industriais, nos sectores e moldes fixados pelos respectivos projectos;
- d) - Assegurar o abastecimento de água potável e o fornecimento de energia eléctrica;
- e) - A recolha do lixo e a arranjo das zonas verdes do loteamento;
- f) - O tratamento conjunto dos efluentes urbanos e das águas residuais industriais em estações depuradoras adequadas;
- g) Fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas relativamente á redução da poluição produzida, sempre que se mostre insuficiente a actuação dos organismos nacionais ou regionais, eventualmente existentes.

## ARTIGO 16º

Competirá à Câmara Municipal a gestão económica e financeira do loteamento a qual designará para o efeito, um responsável, que terá como funções, nomeadamente:

- a) - Acompanhar o funcionamento do loteamento, apresentar e

solucionar na Câmara os aspectos legais conexionsados com a própria gestão Municipal;

- b) - Assegurar o integral cumprimento das normas do presente regulamento;
- c) - Elaborar, anualmente, o orçamento e o respectivo relatório de contas;
- d) - Apoiar a desenvolver acções comuns com interesse comercial e industrial, para a actividade dos utentes do loteamento.



## CAPITULO V

## ALIENAÇÃO DE TERRENOS E DAS UNIDADES INDUSTRIAIS OU ARTESANAIS

## ARTIGO 17º

- 1 - Carece de consentimento da Câmara Municipal a alienação de terrenos não edificados sob pena de reversão de titularidade para a administração e a perda pelo anterior proprietário das quantias entregues a título de pagamento.
- 2 - Havendo alienação das instalações existentes, com ou sem terreno no prazo de cinco anos a contar da data de funcionamento, o alienante pagará á Câmara Municipal o equivalente a diferença entre o valor real do terreno e o preço porque foi vendido, resultante de avaliação a efectuar por uma comissão de três peritos, sendo um de cada uma das partes interessadas e um terceiro a nomear pelo Juiz da Comarca.

## CAPITULO VI

## CONDICIONANTES GERAIS

## ARTIGO 18º

## Condicionantes urbanísticas:

- 1 - A implantação dos edificios deverá ser feita de modo que, satisfeitas as prescrições regulamentares estabelecidas na respectiva legislação, observem as normas definidas nos números seguintes:
- 2 - Considera-se que no caso de expansão lateral ou traseira os dois lotes em que tal se verifique passarão a constituir um só.
- 3 - Em todos os lotes a fachada principal das unidades a instalar deverá respeitar o alinhamento definido em planta anexa que observa um afastamento da edificação de 12 metros ao limite frontal de cada lote.
- 4 - O índice de ocupação superficial não poderá exceder 60% da área total de cada lote.
- 5 - O índice volumétrico não poderá ser superior a 3.
- 6 - O pé direito livre não poderá ser inferior a 3,5 metros.

## ARTIGO 19º

## Condicionantes de funcionamento:

- 1 - As obras a executar serão fiscalizadas pela entidade gestora do loteamento, tendo em vista o cumprimento do projecto apresentado, devendo todas as alterações ao projecto ser submetidas a apreciação daquela entidade.
- 2 - Todo o carregamento, descarregamento ou depósito de matérias deverá efectuar-se no interior de cada lote.

- 3 - A recolha de lixos obedecerá a normas a definir entre a entidade gestora e os utentes do loteamento.

**ARTIGO 20º**

Condicionantes de segurança e higiene do trabalho:

Deverão ser observadas as disposições legais constantes da regulamentação geral e específica em vigor.

**ARTIGO 21º**

Condicionantes sobre controle de poluição:

- 1 - O utilizador obriga-se a realizar o pré-tratamento das águas residuais de modo a que as suas características no ponto de inserção da rede de esgotos não afectem o normal funcionamento dos sistemas de drenagem e das unidades depuradoras.
- 2 - Pode dispensar-se o pré-tratamento sempre que as águas residuais, pela carga poluente que transportam ou pela natureza dos produtos que contém, possam ser tratadas directamente na estação depuradora a construir.
- 3 - No que respeita ao controlo da poluição produzida, o utilizador obriga-se a satisfazer permanentemente a legislação em vigor e as condicionantes impostas pela Câmara Municipal à sua unidade.

**ARTIGO 22º**

Disposições finais:

- 1 - As situações jurídicas não previstas neste regulamento serão solucionadas pelas disposições legais subsidiariamente aplicáveis.
- 2 - O Tribunal Judicial da Comarca de Alijó é o órgão territorialmente competente para a resolução de conflitos entre as partes.

Nº DO LOTE	AREA DO LOTE (m2)	AREA MAXIMA DE IMPLANTAÇÃO (60%)	NOTAS
1	6470	-----	JA EXISTENTE
2	4510	-----	JA EXISTENTE
3	5075	-----	JA EXISTENTE
4	2925	1755	
5	2925	1755	
6	1950	1170	
7	1950	1170	
8	1950	1170	
9	1950	1170	
10	1950	1170	
11	2150	1290	
12	1950	1170	
13	1950	1170	
14	1950	1170	
15	1950	1170	
16	1950	1170	
17	1950	1170	
18	1950	1170	
19	4515	-----	ZONA SOCIAL
20	1500	900	
21	1500	900	
22	1500	900	
23	1500	900	
24	1500	900	
25	1500	900	
26	1310	786	
27	1425	855	
28	1425	855	
29	1425	855	
30	1425	855	
31	1425	855	
32	1410	846	
33	1375	825	
34	1250	750	
35	1090	654	
36	1000	600	
37	1000	600	
38	1000	600	
39	1000	600	
40	1000	600	
41	1000	600	
42	1000	600	
43	1000	600	
44	1000	600	
45	925	555	
46	925	555	

Nº DO LOTE	AREA DO LOTE (m2)	AREA MAXIMA DE IMPLANTAÇÃO (60%)	NOTAS
47	2680	1608	
48	2680	1608	
49	2680	1608	
50	2680	1608	
51	2700	1620	
52	2560	1536	
53	3300	1980	
54	2620	1572	
55	2620	1572	