



CÂMARA MUNICIPAL DE ALPIARÇA

REGULAMENTO PARA OCUPAÇÃO E
AQUISIÇÃO
DE TERRENOS NA ZONA INDUSTRIAL

Regulamento

PREÂMBULO:

A Câmara Municipal de Alpiarça em apoio do desenvolvimento sócio-económico do Concelho e em particular do seu tecido Industrial tem constatado que a presente Zona Industrial, por força do seu Regulamento não responde de forma eficiente às actuais necessidades de crescimento, constituindo como que um travão á instalação de Unidades verdadeiramente vocacionadas para a actividade Industrial, geradoras de impacto positivo no tecido sócio-económico do Concelho e da região.

Urge assim promover-se a alteração do actual regulamento adaptando-o às actuais disposições legais vigentes sobre a Actividade Industrial; Normas Urbanísticas e Ambientais por forma a que a zona industrial seja apetecível e nela se instale uma verdadeira dinâmica que venha efectivamente a contribuir de forma positiva para o desenvolvimento sustentado do Concelho mediante a criação de emprego; fixação de populações e dinamização de investimentos.

Sendo a agricultura o principal pólo do potencial endógeno do Concelho, deve o Regulamento da Zona Industrial contemplar novas possibilidades que dinamizem o investimento no sector agrícola, também ele gerador de emprego e de desenvolvimento.

Não podendo o desenvolvimento da Zona Industrial ser conseguido a qualquer preço e vir a constituir um núcleo gerador de problemas ambientais que o ponham em causa, este regulamento conjuntamente com todas as demais disposições legais vigentes, pretende contribuir para a defesa de um equilíbrio ambiental compatível com a qualidade urbana da Vila.

Assim, nos termos do Artigo 241.º da Constituição Portuguesa, no uso das competências previstas nos Artigos 53º e 64º da Lei 169/99 de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro, a Assembleia Municipal de Alpiarça, em sessão realizada no dia 25-02-2005, sob proposta da Câmara Municipal, aprova o presente regulamento para ocupação e aquisição de terrenos na Zona Industrial de Alpiarça.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais.

Artigo 1º

Objecto

1.- O presente regulamento tem por objecto o estabelecimento de um conjunto de regras e disposições para o uso, ocupação, transformação do solo e ordenamento das edificações a executar na área de intervenção da Zona Industrial de Alpiarça.

Artigo 2º

Âmbito Territorial

A Área de intervenção referida em artigo anterior corresponde à área delimitada em PMOT's vigentes.

Artigo 3º

Objectivos

1.- O objectivo da Zona Industrial traduz-se na disponibilização de espaços para a instalação dos seguintes tipos de Unidades com vista a fomentar e desenvolver o tecido sócio-económico do Concelho:

- Unidades Industriais, definidas e classificadas nos termos da Portaria n.º 464/2003 de 6 de Junho abrigo do Dec.-Lei n.º 69/2003 de 10 de Abril; Dec.-Reg. n.º 8/2003 de 11 de Abril e Portaria complementadas com unidades de apoio, destinadas a armazenamento de matérias primas e produtos finais; a serviços, podendo ainda comportar secções de venda.
- Oficinas de reparação mecânica e outras, cuja instalação em área urbana seja motivo de conflito.
- Armazéns cujo fim de utilização se adequabilize com os objectivos definidos no presente Regulamento.

2.- Poderão ser autorizados outros tipos de Unidades, com actividades conexas, que pela sua característica, se revelem geradoras de desenvolvimento.

Artigo 4º
Caracterização das Empresas

1.- Poder-se-ão instalar nesta Zona Industrial todas as Industriais dentro das Classes referidas no número 1 do Artigo 1.º do Dec.- Reg. n.º 8/2003 de 11 de Abril e devidamente licenciadas nos termos do Dec.-Lei n.º 69/2003 de 10 de Abril e demais legislação vigente aplicável.

2.- Não serão aceites Unidades que pela sua natureza e dimensão necessitem de grandes consumos de água e revelem ser fortemente poluidoras do ambiente em termos de efluentes (líquidos, gasosos ou sólidos) e de ruído.

3.- Terão estatuto privilegiado de instalação, que será apreciado e decidido caso a caso pela Câmara Municipal, com base nos elementos apresentados:

- a) As Empresas cuja actividade seja complementar de Actividades Agrícolas que se desenvolvem no Concelho e / ou Concelhos limítrofes.
- b) A Reinstalação de Unidades existentes em áreas urbanas do Concelho, em más condições de localização e laboração e que se pretendam expandir.
- c) As Unidades Industriais dinamizadoras do tecido sócio-económico que se apoiem em novas tecnologias e tenham ausência total de poluição do meio ambiente.

CAPÍTULO II
Das Condições de Aquisição e Utilização

Secção 2.1
Das Condições de Aquisição

Título 1
Candidatura

Artigo 5º
Forma de Aquisição

A aquisição de lotes na Zona industrial far-se-á através de negociação directa entre o interessado e a Câmara Municipal.

Artigo 6º
Candidatura à Aquisição de lotes

1.- O procedimento de venda de lotes inicia-se com a prévia apresentação de uma candidatura apresentada através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Alpiarça.

2.- No referido requerimento os candidatos deverão declarar o conhecimento e aceitação do presente regulamento e mencionar de forma sustentada as seguintes informações.

- a) Identificação do interessado ou do empresário, sede de Empresa
- b) Identificação do lote ou grupo de lotes
- c) Tipo de industria a instalar.
- d) Dimensão da construção.
- e) Número de trabalhadores da Empresa candidata
- f) Número de postos de trabalho que se pretende criar nas diversas fases do projecto se as houver
- g) Valor total do empreendimento.

3.- Ao requerimento, o candidato deve juntar as seguintes peças com vista a possibilitar a avaliação global da sua pretensão e caracterizar o respectivo projecto de investimento.

- a) Descrição sumária do projecto mediante Memória Descritiva e Justificativa que elucide quanto a:
 - i. Áreas previstas de ocupação (inicial coberta e descoberta) e eventuais áreas de reserva para futura expansão
 - ii. Principais matérias primas utilizadas, fluxos e processos de fabrico
 - iii. Produtos a fabricar.
- b) Consumos previstos de água e Energia Eléctrica.
- c) Potência a Instalar.
- d) Incidência do projecto sobre o ambiente, designadamente no tocante a:
 - i. Níveis de Poluição atmosférica
 - ii. Níveis de poluição sonora
 - iii. Efluentes líquidos e resíduos sólidos com indicação do seu volume estimado e processo de tratamento.
- e) Fases e calendário de realização

f) Indicação de disponibilidade financeira e eventuais fontes de financiamento.

4.- Sempre que o entenda, a Câmara Municipal de Alpiarça, poderá no prazo de 10 dias solicitar aos candidatos outros elementos que entenda necessários com vista à melhor avaliação da candidatura, sendo que os candidatos deverão, em igual prazo, facultar à Câmara Municipal os referidos elementos.

Artigo 7º

Prazo de apreciação da candidatura e Deliberação

1.-A Câmara Municipal de Alpiarça, deverá apreciar o processo de candidatura e deliberar acerca da sua aceitação e atribuição do(s) lote(s) no prazo de 30 dias, contados a partir da data de recepção da candidatura.

2.- O prazo referido em número anterior será interrompido, aquando da solicitação de elementos adicionais, e até à data de entrega dos elementos solicitados.

3.- Na atribuição dos lotes a CMA deverá privilegiar a instalação de Industrias complementares das actividades agrícolas e as não poluentes em conformidade com o n.º 3 do Artigo 4.º do presente Regulamento.

4.- Na deliberação referida em numero 1 a CMA deverá fixar os prazos máximos para o inicio e conclusão das construções a edificar, que não poderão exceder um e dois anos respectivamente, e bem assim o prazo máximo para o início da actividade.

5.- Os prazos mencionados no numero anterior só poderão ser ultrapassados em caso de circunstâncias alheias à vontade dos adquirentes devidamente reconhecidas pela CMA.

6.- À Câmara Municipal de Alpiarça, reserva-se o direito de não deliberar a atribuição ou venda do lote, sempre que constatar que o projecto de investimento apresentado pelo requerente não se enquadre na política da CMA, designadamente pela sua perigosidade, capacidade de poluição ou razões ponderosas o justifiquem por não respeitar os critérios definidos no presente regulamento.

7.- O requerente será notificado do teor da deliberação por carta registada com aviso de recepção.

Título 2 Das Condições de Venda

Artigo 8º
Regime de Venda

- 1.- A venda dos lotes é efectuada em regime de propriedade plena, sendo o respectivo procedimento iniciado com a notificação do teor da deliberação da CMA ao respectivo requerente.
- 2.- A atribuição e venda dos lotes será deliberada pela CMA depois de devidamente analisado o processo de candidatura, nos termos previstos no artigo 7.º do presente regulamento.
- 3.- O objectivo da venda dos lotes traduz-se na construção e manutenção de edificações destinadas à actividade industrial e agrícola, com vista a fomentar e desenvolver o sector no Concelho.

Artigo 9º
Crítérios de preferência de atribuição dos lotes

- 1.- Havendo mais que um candidato interessado no mesmo lote será efectuada licitação entre os candidatos, não sendo admitidos lances inferiores a 5,00€/m².
- 2.- A licitação realizar-se-á perante a CMA em reunião, sendo a hora e data devidamente comunicada aos interessados com antecedência mínima de dois dias.

Artigo 10º
Preço

O Preço de aquisição dos lotes é de 5,00€/ M²

Artigo 11º
Formas de pagamento

- 1.- O candidato a quem tenha sido atribuído o lote (ou se presuma deferida) deverá proceder à liquidação, a título de sinal e principio de pagamento, de 25% do preço do lote, no acto da Outorga do Contrato Promessa a ser celebrado no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar da notificação da deliberação da CMA.
- 2.- O remanescente do preço (75%) será liquidado no prazo máximo de 3 (três) meses a contar da data da Outorga do Contrato Promessa.

3.- A requerimento do candidato, o remanescente do preço mencionado em numero anterior poderá ser liquidado, faseadamente, em 3 prestações conforme cronograma seguinte:

- a) A primeira, no montante de 10% do preço, no prazo de 1 (um) mês a contar da data de Outorga do Contrato Promessa referido em número 1 do presente artigo.
- b) A segunda, no montante de 15% do preço, no prazo de 3 (três) meses a contar da data de Outorga do Contrato Promessa referido em número 1 do presente artigo.
- c) A terceira, no montante de 50% do preço, no prazo de 6 (seis) meses a contar da data de Outorga do Contrato Promessa referido em número 1 do presente artigo.

Artigo 12º

Contrato Promessa de Venda

1.- Do Contrato Promessa de Compra e Venda do Lote , deverão obrigatoriamente constar:

- a) A Identificação do interessado ou de empresário, sede de Empresa.
- b) Declaração do conhecimento e aceitação do presente Regulamento.
- c) A Identificação do(s) Lote (s)
- d) O tipo de industria a instalar
- e) A forma de pagamento acordada nos termos do artigo anterior.
- f) Os prazos máximos para inicio e conclusão das construções a erigir, que não poderão exceder respectivamente 1 (um) e 2 (dois) anos.
- g) O prazo máximo para inicio da actividade.
- h) A proibição de transmissão ou cedência a qualquer titulo do(s) lotes(s) de terreno ou da posição contratual sem autorização expressa da CMA. e respectivas sanções previstas em artigo 18.º do presente regulamento
- i) O prazo máximo da realização da escritura pública.

2.- Aquando da celebração do Contra Promessa de Venda é efectuada, na presença do promitente comprador ou seu representante legal se este assim o exigir, a demarcação do(s) lote(s) a si atribuído(s).

Artigo 13º
Escritura de Venda e Registo

- 1.- A escritura de venda será outorgada no prazo máximo de 10 (dez) dias após liquidação total do preço do lote.
- 2.- No clausulado do Contrato de Compra e Venda, para além do referenciado em artigo 12.º do presente regulamento, deverá obrigatoriamente constar:
 - a) A proibição de utilização do lote e das instalações sem prévia autorização da CMA e respectivas sanções previstas no presente regulamento
- 3.- A escritura de compra e venda está obrigatoriamente sujeita a registo, devendo o comprador fazer prova do mesmo (apresentação da respectiva certidão) junto da CMA no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de Outorga da escritura.
- 4.- Constituem encargos do comprador todas as despesas inerentes à celebração e formalização do Contrato de Compra e Venda.

Artigo 14º
Caução

- 1.- Com o objectivo de garantir o exacto e pontual cumprimento das obrigações que o adquirente do lote assume com a celebração da escritura pública, nomeadamente o da realização das obras de urbanização necessárias assim como o de eventuais reparações nas infra-estruturas do domínio público, cada comprador terá de prestar uma caução a favor da Câmara Municipal de Alpiarça em conformidade com o disposto em Artigo 54.º do Dec.-Lei n.º 177/2001 de 4 de Junho.
- 2.- A caução deverá ser assegurada através de qualquer das modalidades previstas em Artigo 54.º do Dec.-Lei n.º 177/2001 de 4 de Junho .
- 3.- Se o comprador optar por prestar a caução através de garantia bancária, deverá apresentar documento pelo qual uma instituição de crédito legalmente autorizada assegure, até ao limite do valor da caução, o pagamento imediato e à primeira solicitação, de quaisquer quantias exigidas por motivo de incumprimento do disposto em n.º 1 do presente artigo.

4.- Todas as despesas relativas à caução serão por conta do adquirente do lote

Artigo 15º **Incumprimento**

1.- A falta de pagamento atempado das prestações estabelecidas, determinará o vencimento de juros de mora , calculados à taxa legal e contados desde a data do vencimento da prestação até ao seu pagamento.

2.- Caso se verifique um atraso superior a 20 (vinte) dias no pagamento de qualquer prestação, a CMA poderá notificar o promitente comprador, mediante carta registada com aviso de recepção, para proceder ao pagamento da prestação acrescida dos respectivos juros de mora, consignando um prazo terminal de 10 (dez) dias para o efeito, sob pena de ser revogada a deliberação de atribuição do lote e de se considerar resolvido o contrato.

3.- Caso tenha havido entrega do lote, o incumprimento determina igualmente a restituição do lote para a CMA.

4.- Acessoriamente, poderá a CMA deliberar a inibição da Empresa incumpridora para qualquer outra futura candidatura de aquisição de lotes na Zona Industrial, por um período máximo de 2 (dois) anos.

5.- Considera-se também incumprimento não só a utilização dos lotes ou das instalações para fim diverso do anteriormente previsto sem prévio consentimento expresso da CMA, como também o não cumprimento dos prazos nos termos das alíneas f) e g) do Art.º 12.º, bem como a interrupção da actividade e demais casos de incumprimento previstos em outros Artigos deste Regulamento, determinando estes incumprimentos a reversão do lote, de todas as benfeitorias e das construções nele efectuadas, a favor da CMA com perda dos montantes já liquidados.

6.- O exercício do direito de reversão será sempre precedido de audiência prévia do comprador, que deverá pronunciar-se no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da deliberação da decisão de reversão.

Título 3 Das Condições de Transmissão

Artigo 16º **Transmissão dos Lotes**

1. Só são permitidos negócios jurídicos inter vivos de transmissão de lotes, construções ou benfeitorias neles existentes desde que expressamente autorizados por escrito pela CMA
2. A CMA reserva-se o direito de preferência na alienação prevista no numero anterior.
3. O valor de aquisição em preferência pela CMA é o do custo de aquisição à CMA, salvo no caso de existirem benfeitorias necessárias ou úteis, caso em que o valor acrescido é fixado por comissão de avaliação nos termos do número seguinte
4. A Comissão de Avaliação é composta por 3(três) peritos, sendo um designado pelo alienante e os demais pela CMA e avaliará fundamentalmente as benfeitorias necessárias e úteis realizadas.
5. Não usando a CMA o direito de preferência, em caso de transmissão a terceiros, ainda que autorizada pela CMA, deverá o titular do terreno pagar à CMA uma compensação no valor de 25% sobre o preço de venda do lote pela Autarquia se o mesmo tiver sido adquirido há menos de 1 (um) ano, ou 50% se tiver sido adquirido entre 1 (um) e 4 (quatro) anos ou 100% se essa transmissão se verificar à 4 (quatro) ou mais anos.
6. O prazo referido em numero anterior é contada a partir da data da celebração da escritura.
7. Para os efeitos do disposto no presente artigo são equiparadas, ainda que faseadas, as transmissões de partes sociais, quotas ou acções em qualquer tipo de sociedade, superiores a 75% do capital social.

Artigo 17º **Cedências de Lotes e Instalações**

Em caso algum é permitido a cedência por comodato, arrendamento, trespasse, cessão de exploração ou qualquer outro tipo semelhante de lotes ou instalações.

Artigo 18º

Sanções

1. São nulos os negócios de transmissão de lotes previstos no artigo 16.º, sem autorização expressa por escrito da CMA e no artigo 17.º deste regulamento.
2. Poderá a CMA, optar pelo exercício do direito de reversão dos lotes e respectivas instalações.
3. Na hipótese do n.º 2 é aplicável o disposto no numero 3 do artigo 16.º deste regulamento

Título 4 Das Condições de Utilização

Artigo 19º **Utilização**

1. A utilização dos lotes na Zona Industrial far-se-á no estrito cumprimento das disposições legais e regulamentares vigentes e no âmbito do disposto em presente regulamento.
2. A utilização dos lotes na Zona Industrial carece de prévia autorização da Câmara Municipal que verificará, aquando do licenciamento, a capacidade das infra-estruturas existentes para suportar tal actividade, devendo ter-se também em especial atenção o impacto ambiental resultante, devendo, em todos estes casos, ser solicitado um estudo do mesmo que deverá ter em consideração a proximidade da área urbana da Vila.
3. A instalação, alteração, ampliação dos estabelecimentos industriais só poderá efectuar-se depois da aprovação do respectivo projecto nos termos da Legislação em vigor.
4. A laboração dos estabelecimentos só deverá ocorrer após aprovação da vistoria a efectuar nos termos da legislação vigente.

Artigo 20º
Restrições à Utilização

1. A Câmara Municipal em todas as situações que se venham a verificar quaisquer tipos de factores de poluição, poderá a todo o tempo impor, às Unidades instaladas e a instalar, a obrigatoriedade de instalar meios de eliminação desses inconvenientes, só sendo autorizados a continuar a laboração ou iniciar esta, após verificação de os mesmos terem sido corrigidos.
2. A Câmara Municipal poderá assim impor, às Unidades instaladas e a instalar, a instalação e funcionamento de órgãos de pré-tratamento dos efluentes líquidos, de modo a garantir que as águas residuais deles saídas satisfaçam os parâmetros técnicos e ambientais de entrada na rede de esgotos, em conformidade com o disposto em presente regulamento
3. Todas as Unidades, instaladas e a instalar na Zona Industrial, deverão promover a eliminação e remoção de todos os resíduos industriais nos termos do disposto em Dec.-Lei n.º 239/97 de 9 de Setembro; Portaria n.º 961/98 de 10 de Novembro e Dec.-Lei n.º 273/98 de 2 de Setembro e demais legislação complementar.
4. Todas as Unidades, instaladas e a instalar na Zona Industrial, deverão obedecer à legislação específica relativa à qualidade do ar, água, intensidade do ruído e cumprimento das disposições relativas à prevenção de acidentes graves, nos termos do disposto em Diplomas Legais relativos àquelas matérias e demais legislação complementar.
5. Deverá ser respeitada a Legislação relativa à utilização de óleos, sendo proibida a sua eliminação por processos de queimas, assim como o seu lançamento no solo, linhas de água e redes colectoras.
6. Caso se justifique, os projectos das Unidades industriais a instalar deverão ainda indicar os dispositivos relativos à emissão e controle relativos à emissão de poeiras.
7. A concessão do Alvará de licença de construção poderá ficar condicionada à apresentação, pelo requerente, de documentação comprovativa e justificativa de que os processos de fabrico empregues e as disposições anti-poluição reduzem a mesma a valores técnicos legalmente exigidos

Artigo 21º

Início e Conclusão da Construção

1. O adquirente do(s) lote(s) deverá iniciar e concluir a construção nos prazos fixados para o efeito na deliberação Camarária, no Contrato de Promessa e/ou no Contrato prometido, prazos esses contados a partir da outorga do Contrato de Promessa de Venda.
2. Desde que a respectiva dimensão assim o justifique, o comprador poderá requerer à CMA autorização para que o empreendimento se desenvolva de forma faseada, sendo que a CMA só deverá autorizar o faseamento requerido quando na primeira fase já se encontre garantido o início da actividade.
3. Findo os prazos mencionados no número 1, obriga-se o comprador a pagar à CMA, a título de sanção, o montante correspondente a 25% do preço do(s) lote(s) no primeiro ano e a 50% no segundo, ou a 20% do valor no primeiro ano e 40% no segundo, consoante a construção não tiver sido iniciada ou concluída respectivamente.
4. A importância dessa sanção pecuniária deverá ser liquidada no prazo de 30 (trinta) dias a contar do início de cada período anual.
5. Passados os prazos referidos no numero 3, se a construção não estiver iniciada ou concluída, o lote e as respectivas benfeitorias reverterão a favor da CMA nos termos do disposto no n.º 3 do Art.º 16.º
6. Poderá a CMA deliberar redução ou não aplicação da sanção prevista no n.º 3, se o comprador requerer em exposição devidamente fundamentada.

Artigo 22º

Licenciamento

1. O processo de licenciamento industrial será da responsabilidade e promovido pelo adquirente junto das Entidades competentes, nos termos da legislação em vigor
2. O licenciamento das edificações será requerido pelo adquirente junto da CMA através da apresentação do respectivo projecto nos termos da legislação em vigor.
3. O licenciamento de todos os projectos de instalações industriais abrangidas pelo Dec.-Lei n.º 69/2003 de 10 de Abril devem obedecer às normas expressas pelo Dec.-Regulamentar n.º 8/2003 de 11 de Abril, carecendo ainda de licenciamento prévio pelo Organismo competente.

Artigo 23º
Prazo de Início de Actividade

1. Decorrido o prazo fixado na deliberação da CMA e constante das cláusulas de escritura de venda após a emissão do Alvará de Construção, deverá estar a Unidade em completa laboração dentro dos moldes apresentados no projecto aprovado e licenciado pelas Entidades competentes.
2. O prazo estabelecido poderá admitir excepções desde que plenamente justificada em retardamento na aprovação de projectos ou financiamentos não imputáveis ao proprietário/promotor, que a CMA apreciará mediante a apresentação dos elementos comprovativos.
3. Caso não seja apresentada justificação ou a mesma não seja julgada procedente por parte da CMA, o lote e as respectivas benfeitorias reverterão a favor da CMA nos termos do disposto em numero 6 do Art.º 21.º.

CAPÍTULO III
Das Condições de Construção

Secção 3.1
Disposições Gerais

Artigo 24º
(Âmbito e aplicação)

Consideram-se abrangidas pelo presente regulamento, todas as construções edificadas e a edificar nos lotes que integram Zona Industrial de Alpiarça

Artigo 25º
(Definições)

Área total de intervenção (At) - Área total de terreno delimitada em Plano Municipal como Espaço Industrial.

Área do Lote (Al) - Superfície de cada lote definida pelos contornos dos limites do terreno.

Área de construção (Ac) - Superfície total dos pavimentos do edifício medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores.

Área de implantação (Ai) - Área resultante da projecção vertical dos edifícios, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes.

Área de impermeabilização ($A_{imp.}$) - Área total da parcela ocupada com construções ou pavimentos impermeáveis.

Volumetria - É o resultado da multiplicação da área de pavimentos de cada zona que integra a construção pelo respectivo pé-direito.

Altura da cobertura - Distância vertical, medida entre a soleira e o ponto mais elevado da cobertura.

Altura das fachadas - Distância vertical, medida entre a soleira e a parte superior do beirado ou da platibanda.

Número de pisos das edificações - Número de pisos edificados acima da razante da via principal de acesso à edificação.

Afastamento Frontal - Menor distância entre o Alçada Principal da edificação e o limite da parcela do mesmo lado.

Afastamento Tardoz - Menor distância entre o Alçada Posterior da edificação e o limite da parcela do mesmo lado.

Afastamento lateral - Menor distância entre o Alçada lateral da edificação e o limite da parcela do mesmo lado.

Logradouro - Área do lote não edificável, definida pelos afastamentos mínimos da construção aos limites do lote e/ou a área sobrance da implantação do edifício.

Artigo 26º
(Tipologias de Lotes)

Em função das suas dimensões, define-se a classificação dos lotes em 4 tipologias:

LOTES TIPO A - Lotes com 625,00M² de área e 25,00 metros de frente

LOTES TIPO B - Lotes com 1 250,00M² de área e 50,00 metros de frente

LOTES TIPO C - Lotes com 2 500,00M² de área e 50,00 metros de frente

LOTES TIPO D - Lotes de área irregular em áreas de gaveto

Artigo 27º
Constituição / Agrupamento e divisão de Lotes

Os lotes que constituem a Zona Industrial de Alpiarça, poderão ser agrupados, de modo a permitir a ampliação das unidades industriais ou a garantir áreas adequadas ao tipo de exploração pretendida, desde que tal ampliação ou redimensionamento seja devidamente justificado e o Índice de Ocupação não ultrapasse o definido no artigo 30.º

Artigo 28º
Zonas Verdes Públicas

1- Nas áreas definidas em Planta de Síntese como zonas de verde público, será determinante:

a) - Nas zonas de verdes de enquadramento e protecção das vias, a plantação de árvores e espécies arbustivas de tipo adequado á função proposta de protecção ao ruído e encandeamento do tráfego automóvel.

b) - Na zona de servidão e enquadramento da Estrada Nacional EN 118 a plantação de árvores e espécies arbustivas de tipo adequado á função de protecção natural que se pretende para além da qualificação do referido espaço canal.

5.- Dispõe a Zona Industrial de um núcleo, assinalado em planta de síntese, destinado a equipamento de apoio à Área onde se implantará um edifício de um só piso que comporte:

- a).- Cantina / Refeitório ou Snack-Bar com serviço público de telefone.
- b).- Área comercial para tabacaria; livraria e um mini-mercado.
- c).- Posto de abastecimento de combustíveis, com ou sem estação de serviço.

5.1.- A Câmara poderá abdicar da sua realização a favor de particular mediante concurso público ou ajuste directo

Artigo 29º

Infra-estruturas de Apoio

1.- A Zona Industrial dispõe de Rede de Energia Eléctrica de média e baixa tensão, Rede de Iluminação Pública ; Rede de Abastecimento de Água e Drenagem de Esgotos ; Rede Viária e Recolha de Lixo.

2.- Cada Lote terá acesso às infra-estruturas anteriormente referidas, com os seguintes condicionalismos:

2.1.- A ligação e fornecimento de energia eléctrica deverá ser, pelo adquirente, negociada, contratada e paga à EDP

2.2.- A ligação e fornecimento de água deverá ser, pelo adquirente, negociada, contratada e paga à C.M. de Alpiarça, não sendo permitida a abertura de poços e/ou furos individuais, excepto furo de pequena profundidade destinados a rega dos espaços verdes e no âmbito do disposto em Regulamento de PMOT.

2.3.- A ligação de esgotos deverá ser, pelo adquirente, negociada, contratada e paga à C.M. de Alpiarça, sendo estes constituídos por rede separativa.

2.4.- A ligação à rede de Telecomunicações deverá ser negociada, contratada e paga pelo adquirente à Portugal Telecom.

3.- A utilização de outras fontes de energia e de abastecimento, para além das referidas anteriormente, deverá ser objecto de apreciação e licenciamento próprios, de acordo com a legislação em vigor.

4.- Todos os trabalhos necessários às ligações serão da inteira responsabilidade do adquirente.

Secção 3.2
Condicionantes à Construção
Disposições Relativas à Ocupação do(s) lote(s)

Artigo 30º

Índice de ocupação do lote ($I_o=A_i/A_l$)

1 - A área de implantação (A_i) das construções não poderá exceder 60% da área total do Lote (A_l), sem prejuízo dos afastamentos definidos no Artigo 34.º.

2 - Os depósitos de armazenagem exteriores, quando necessários serão integrados nesta área.

Artigo 31º

Ocupação mínima do lote

A área de implantação mínima a construir, deverá ocupar pelo menos 20% da área de implantação máxima definida em Planta de Síntese.

Artigo 32º

Índice de construção do lote ($I_c=A_c/A_l$)

A área máxima de construção não poderá exceder 75% da área total do lote (A_l), incluindo todas as construções do lote.

Artigo 33º

Índice volumétrico ($I_v=A_c \times \text{pé-direito}$)

Sem prejuízo do disposto em Artigo 35.º, o volume máximo de construção é de 5m³/m² da área do lote.

Artigo 34º

Afastamentos

1. O afastamento frontal mínimo dos edifícios relativamente às vias públicas é de 10,00m, sem prejuízo do plano de alinhamentos das edificações existentes nos lotes contíguos.

2. Sem prejuízo do disposto em Artigo 30.º deste regulamento, os afastamentos mínimos laterais e de tardóz das edificações e bem assim os afastamentos mínimos relativamente ao limite dos lotes confinantes é de 5 m.
3. No caso de associação de lotes, esta distância é anulada na(s) extrema(s) comum(s) sem prejuízo do índice máximo de ocupação.

Artigo 35º

Altura máxima das fachadas

1. A altura máxima das fachadas não poderá ser superior a 12,0 metros, incluindo elementos decorativos tais como platibandas.
2. Sem prejuízo do disposto em número anterior, o n.º máximo de pisos será de 2 para os edifícios destinados às funções administrativas e de Serviços, e de um só piso para as naves industriais.

Artigo 36º

Área não edificada

A área não edificada não poderá ser inferior a 40% da área total do lote, podendo esta ser ocupada da seguinte forma:

ÁREA ARBORIZADA MINIMA - 20% da área do lote

ÁREA MÍNIMA NÃO IMPERMEABILIZADA - 20% da área do lote

Artigo 37º

Utilização da área não edificada

É interdita a utilização para fins industriais incluindo a armazenagem ou depósito de materiais, lixos, desperdícios e outros, das áreas não edificáveis descobertas, definidas em projecto como áreas verdes ou outras, onde o promotor industrial adquirente terá de assegurar o arranjo dos elementos vegetais existentes ou previstos em projecto.

Artigo 38º

Arborização periférica

1 - As faixas periféricas arborizadas, não inferiores a 20% da área do lote, deverão ser devidamente assinaladas na Planta de Implantação do projecto de licenciamento, cabendo ao proprietário do lote a sua implementação no âmbito das obras de construção do edifício, bem como a sua futura manutenção.

2 - O enquadramento de depósitos de armazenagem exteriores às edificações deverá ser efectuado por cortinas de árvores e arbustos, com uma percentagem de 50% de folha persistente.

Artigo 39º

Estacionamentos

1 - Deverá ser reservada para estacionamento, uma área mínima correspondente a 15% da área total de construção, que poderá enquadrar-se na área não edificada.

2 - Caso se pretenda implementar qualquer tipo de cobertura para a zona de estacionamento, deverá ser apresentado na Câmara Municipal de Alpiarça o respectivo projecto de licenciamento.

Artigo 40º

Portaria

Na faixa "non edificandi" frontal adjacente ao arruamento, poderá ser implantada uma construção destinada a portaria com um máximo de 12 m².

Artigo 41º

Habitação

Caso se justifique, poder-se-á construir dentro do limite da área de construção uma habitação destinada ao guarda das instalações, não podendo a sua área bruta exceder os 100m².

Secção 3.3

Composição Funcional e Estética das Construções

Artigo 42º

Da estética das construções

1 - As construções a erigir em cada lote serão objecto de análise através do respectivo projecto de arquitectura, o qual deverá tomar em consideração a necessidade básica de qualificação da imagem arquitectónica da zona.

2 - Neste âmbito, deverá atender-se com especial acuidade ao núcleo frontal da construção, independentemente de aí serem implantadas zonas de serviços e/ou exposição e venda.

3 - É interdito o emprego de anúncios pintados directamente sobre os paramentos exteriores, devendo a publicidade ser executada através de painéis construídos em materiais inalteráveis aos agentes atmosféricos e de fácil manutenção em bom estado de conservação. A sua localização deverá ser submetida a aprovação prévia da C.M.A.

3.- É aplicável às edificações a construir nesta zona, para além do definido no presente Regulamento, Dec.-Lei 177/2001 de 4 de Junho e o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação aprovado.

Artigo 43º

Composição Funcional

1.- A composição funcional deve respeitar as seguintes especificações:

1.1.- Edifícios industriais - Naves Industriais

- a) Pé-direito normal – 8,00m, que em caso devidamente justificado e autorizado, sem prejuízo do disposto em número 1 do Art.º 35.º do presente regulamento e ponto seguinte, poderá ser superior com o máximo de 10,00m
- b) Cobertura em uma ou duas águas ou ainda em arco tipo autoportante, não podendo a altura da cobertura exceder 12,00m
- c) Estrutura base de suporte em Betão Armado ou misto de Betão e Perfis Metálicos.
- d) Material de revestimento da cobertura - Material aligeirado de côr análoga à da telha cerâmica - Avermelhada, não sendo permitido o uso de chapa de zinco normal.
- e) As naves industriais devem dispor de ventilação e luminosidade adequadas.

1.2.- Edifícios para funções Administrativas e / ou outra utilização - Salas de Exposição e Venda, Apoio Social; Oficinas; Armazéns e Garagens; etc.

- a) Pé-direito normal - 3,00M,
- b) Estrutura de suporte análoga ao referido em 1.1.
- c) Localizar-se-ão preferencialmente na frente da nave industrial, quando não separada desta, podendo desenvolver-se por dois pisos e com altura máxima de construção 9,00 M.
- d) O revestimento de cobertura deverá ser em telha cerâmica de côr natural.

2.- O(s) bloco(s) destinado(s) às funções referidas em 1.2 do n.º anterior, e destinadas a assegurar um adequado funcionamento da Unidade Industrial, deverá(ão) ficar integrado(s) no conjunto, podendo constituir Unidade(s) separada(s) da nave industrial.

Artigo 44º

Vedações

1 - As vedações de separação entre lotes, deverão ser executadas em rede metálica sobre embasamento de alvenaria com 0,75 m , numa altura máxima total de 1,85 m.

2 - Estas vedações deverão ser acompanhadas de sebe vegetal com uma largura mínima de 0,5 m.

3.- As vedações confinantes com as vias públicas carecem de prévio licenciamento nos termos do disposto em Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação.

Artigo 45º

Do arranjo dos espaços não edificados/logradouros

1.- Os espaços exteriores não edificados deverão ser devidamente tratados e arborizados por forma a ser funcionais, resultarem num enquadramento natural de dignificação do loteamento industrial e apresentarem-se cuidados na sua manutenção.

2.- Constitui motivo de não emissão de licença de utilização o não arranjo dos espaços não edificados.

3 - Quando os acidentes de terreno acusem uma diferença altimétrica superior a 1 metro entre os seus pontos extremos, a vedação deverá escalonar-se nos tramos que sejam necessários para não ultrapassar aquele limite.

Secção 3.4

Condicionantes às Descargas das Águas Residuais Industriais nos Sistemas Municipais

Artigo 46.º

Característica do Efluente Industrial

1.- As águas residuais industriais poderão ser misturadas com as águas residuais domésticas se possuírem características idênticas a estas e cumprirem as disposições regulamentares constantes no presente regulamento.

2.- Para que a situação prevista no numero anterior seja viável, as águas residuais industriais não poderão exceder os valores dos parâmetros constantes em anexo I presente regulamento, valores estes a determinar antes do ponto de descarga no colector.

3.- É interdito o lançamento nos sistemas de drenagem Municipal, de:

- Matérias explosivas ou inflamáveis
- Matérias radioactivas em concentrações consideradas inaceitáveis pelas Entidades competentes.
- Efluentes a temperaturas superiores a 30⁰C
- Efluentes que constituam um elevado risco para a saúde pública ou para a conservação dos sistemas de drenagem
- Lamas extraídas e fossas sépticas, gorduras ou óleos de câmaras retentoras ou dispositivos similares, que resultem de operações de manutenção.
- Efluentes que contenham
 - Compostos cíclicos hidroxilados e seus derivados halogenados
 - Matérias sedimentáveis, precipitáveis e flutuantes em quantidade tal, que isoladamente ou por interacção com outras substâncias existentes nos colectores possam por em risco a saúde dos trabalhadores ou as estruturas dos sistemas
 - Substâncias que impliquem a destruição e ou inibição dos processos de tratamento biológico

- Substâncias que possam causar a destruição dos ecossistemas aquáticos ou terrestres nos meios receptores
- Quaisquer substâncias que estimulem o desenvolvimento de agentes patogénicos.
- Substâncias sólidas ou viscosas que possam causar obstrução ou qualquer outra interferência com o funcionamento dos sistemas de drenagem, tais como areias, entulhos, cinzas, fibras, escórias, lamas, palha, pêlos, metais, alcatrão, plásticos, madeira, embalagens,
- Substâncias tóxicas e com capacidade de bioacumulação nos organismos vivos e sedimentos.
- Efluentes contendo óleos e gorduras.

Artigo 47.º

Condicionantes de Caudais

- 1.- As flutuações e pontas de caudais os efluentes a lançar no sistema de drenagem não poderão ser susceptíveis de causar perturbação nos sistemas de drenagem e tratamento.
- 2.- No caso de não ser possível evitar tais perturbações, o industrial deverá tomar medidas que promovam a equalização do caudal.

Artigo 48.º

Ligação à Rede de Drenagem

1.- A ligação dos efluentes industriais à rede de drenagem municipal deverá ser pelo industrial solicitada à CMA através de requerimento onde obrigatoriamente conste:

- Identificação da Unidade Industrial.
- Proveniência discriminada da origem das águas residuais, com indicação dos produtos utilizados no processo industrial.
- Descrição do processo industrial
- Caudais rejeitados, com indicação de Caudal diário em m³/dia; n.º de horas e período de lançamento.
- Caudais de ponta em Lts/seg. e período de sua ocorrência.
- Caracterização dos efluentes.

2.- As descargas dos efluentes industriais na rede de drenagem municipal é objecto de Contrato de descarga a celebrar entre o Industrial e a CMA, onde conste obrigatoriamente:

- Os caudais e cargas a descarregar no sistema Municipal
- O período do dia em que esses mesmos caudais podem ser lançados.
- A definição das características físicas, químicas e microbiológicas que o efluente deve apresentar no ponto de lançamento.
- Os intervalos de tempo máximo entre 2 (duas) análises de controlo dos parâmetros poluidores, a realizar por iniciativa e custos da Unidade Industrial.

- O processo de cálculo das tarifas.
- A obrigatoriedade do Industrial elaborar um projecto de execução e manutenção das instalações de tratamento ou pré-tratamento que se justifique ou venha a justificar em face das alterações das características do efluente
- Referência ao projecto apresentado que mereceu aprovação da CMA
- Obrigatoriedade de o Industrial apresentar as autorizações específicas que lhe sejam exigidas para laboração da sua Unidade.

Secção 3.5 Fiscalização e Sanções

Artigo 49.º **Fiscalização e Sanções**

1.- Cabe à C.M., com a colaboração das demais Entidades, a fiscalização do cumprimento do disposto no presente Regulamento, sem prejuízo das competências das Entidades intervenientes no processo de licenciamento, nomeadamente a Entidade Coordenadora ou os Serviços Regionais do Ministério Respectivo, de acordo com a Legislação Específica - Artigo 12º do DL 282/93 de 17/Agt.

2.- O incumprimento do estipulado no presente Regulamento, independentemente da demais legislação vigente, constitui processo de contra-ordenação punível com coima graduada de acordo com o referido nos seguintes pontos:

2.1.- A contra-ordenação prevista para o incumprimento do disposto em Artigo 19º. é punível com coima graduada de 498.80€ a 7 482.00€

2.2.- A contra-ordenação prevista pelo incumprimento do estipulado em n.º 3 do Artigo 42.º e em n.º 1 do Artigo 45.º é punível com coima graduada de 374.10€ a 4 988.00€

2.3.- A contra-ordenação prevista pelo incumprimento do estipulado em n.º 3 a 5 do Artigo 20.º e bem assim o disposto em número 2 do 48.º é punível com coima graduada de 2 494.00€ a um máximo de 24 940.00€, avaliada em função da gravidade, da culpa e da verificação de reincidência, caso em que a coima será agravada em 30%.

3.- Simultaneamente com a coima, poderá ser ainda determinado, como sanções acessórias a privação do direito de laboração até reparação da situação de incumprimento,.

4.- Quando se verificar incumprimento das medidas, condições e demais orientações impostas para a laboração, que ponha em causa a salubridade pública e ambiental, pode a C.M. após realização de competente vistoria, interromper não só o fornecimento de água, como solicitar à Entidade Distribuidora de Energia eléctrica, a interrupção do fornecimento desta, até completa normalização da situação.

Capítulo Entrada em vigor e Regime Transitório

Artigo 50 ° **Período de Transição**

1. Todas as Unidades Industriais que à data de entrada em vigor do presente Regulamento estejam em desacordo com as disposições constantes no presente regulamento dispõem de um prazo de 90 (noventa) dias para procederem à implantação das medidas necessárias com vista a corrigirem as situações de desconformidade com o presente regulamento.
2. O incumprimento do disposto em número anterior constitui processo de contra-ordenação punível com coima definida em número 2.1 do Artigo 50.º do presente regulamento e sanção acessória de suspensão de actividade até conclusão dos trabalhos de correcção
3. Todas as Unidades Industriais que à data de entrada em vigor do presente Regulamento descarregam as suas águas residuais na rede de drenagem Municipal, devem no prazo de 90 (noventa) dias apresentar na CMA o respectivo pedido de ligação adoptando as medidas que se venham a julgar necessárias num prazo a acordar com a CMA.
4. O incumprimento do disposto em número anterior constitui processo de contra-ordenação punível com a coima nos termos do disposto em ponto 2.3 do artigo 50.º do presente regulamento.

Artigo 51 ° **Entrada em vigor**

Este Regulamento entra em vigor 30 dias após a sua publicação em Diário da República.

Artigo 52 °

Omissões

Em tudo que este regulamento for omissis aplica-se a legislação em vigor bem como o Regulamentos dos PMOTs vigentes:

Anexo I

Valores máximos admissíveis (VMA) de parâmetros característicos de águas residuais Industriais a serem verificados no ponto de lançamento do sistema Municipal de águas residuais domésticas

Parâmetros	Unidades	VMA	Parâmetros	Unidades	VMA
CBO ₅ a 20°C	mg O ₂ /l	400	Zinco total	mg Zn/l	5.0
CQO	mg O ₂ /l	700	Mercúrio total	mg Hg/l	0.05
SST	mg /l	700	Prata	mg Ag/l	1.0
PH		5<PH<9	Cádmio	mg Cd/l	0.2
Temperatura	°C	<30	Metais pesados Totais	mg /l	10
Fósforo Total	mg P/l	10	Hidrocarbonetos Totais	mg /l	15
Azoto Total	mg N/l	40	Cloro residual disp. total	mg Cl ₂ /l	1.0
Óleos e gorduras	mg /l	150	Fenóis	mg C ₆ O ₅ OH /l	1.0
Condutividade	MS/cm	2 000	Sulfuretos	mg S/l	1.0
Cloretos Totais	mg Cl/l	250	Azoto Amoniacal	mg NH ₄ /l	40
Boro	mg B/l	1,0	Detergentes (lauri-sulfato)	mg /l	30
Arsénio Total	mg As/l	0.05	Nitratos	mg NO ₃ /l	30
Chumbo Total	mg Pb/l	0.5	Nitritos	mg NO ₂ /l	10
Cianetos Totais	mg Cn/l	0.5	Aldeídos	mg /l	1.0
Cobre Total	mg Cu/l	1.0	Alumínio total	mg /l	10
Crómio hexavalente	mg Cr(VI)/l	0.1	Manganês total	mg Mn/l	2.0
Ferro total	mg Fe/l	2.5	Sulfatos	mg SO ₄ /l	2 000
Níquel total	mg Ni/l	2.0	Sulfitos	mg SO ₃ /l	1.0
Selénio total	mg Se/l	0.05	Crómio total	mg Cr/l	2.0

Anexo II

Unidades Industriais que devem obedecer à verificação dos parâmetros supra

- Padaria; pastelarias; doçarias; fabricação de bolachas, biscoitos e massas alimentícias
- Fabricação de cacau, chocolate e produtos de confeitaria; Torrefacção

- Transformação de folhas de chá
- Moagem e preparação de especiarias
- Fabricação de amidos, féculas, dextrinas e produtos afins
- Fabricação de gelo
- Refinação de Sal
- Secagem, congelação e tratamento de ovos
- Outras Industrias alimentares não especificadas
- Engarrafamento e gaseificação de águas minerais naturais
- Fabricação de passamanarias
- Fabricação de rendas
- Fabricação de têxtil em obra, com excepção do vestuário
- Fabricação de malhas
- Fabricação de tapeçarias
- Cordoaria
- Fabricação de têxteis n.e.
- Fabricação de artigos de couro e de substitutos do couro, com excepção do calçado e outros artigos de vestuário
- Serviços prestados à colectividade, serviços sociais e serviços pessoais e, ainda todos os restantes relativamente aos quais a CMA considere como equivalentes aos anteriores quer pela sua dimensão, quer pela ausência de substâncias inibidoras e tóxicas.

Aprovado em projecto por deliberação camarária de 19-07-2004.

Aprovado em projecto pela Assembleia Municipal em sessão de 29-09-2004.

Publicado projecto para discussão pública em D.R. nº 283, II série de 2-12-2004.

Aprovado pela Assembleia Municipal em sessão de 26-02-2005.

Alpiarça, 10 de Março de 2005