

Regulamento Municipal do Parque Industrial e Oficinal do Lameirão

Preâmbulo

No âmbito da política de desenvolvimento socio-económico do Concelho, a Câmara Municipal tem como uma das suas preocupações o apoio à instalação de unidades industriais, oficinais e de comércio em geral.

Para tal procedeu-se à construção do Parque Industrial e Oficinal do Lameirão, na Vila de São João da Pesqueira, visando, por um lado, dar resposta às necessidades dos diferentes investidores e, por outro lado, criar condições para o aparecimento da oferta de emprego, potenciando, assim, a fixação da população.

Por forma a concretizar estes desideratos é mister que se proceda ao estabelecimento de disposições normativas que balizem os comportamentos dos diferentes intervenientes, nomeadamente nas vertentes de aquisição de lotes, implementação dos projectos e ocupação e uso do solo.

Deste modo e através do presente instrumento procede-se à regulamentação do referido parque industrial, na feita do qual se procurou salvaguardar os interesses do município, evitando especulações imobiliárias violadoras do interesse público.

O presente Regulamento foi objecto de apreciação pública através de editais afixados nos lugares de estilo e por publicação, na íntegra, no apêndice n.º 120/97 ao Diário da República, 2ª série, n.º 271, de 22 de Novembro de 1997.

Não se verificou a apresentação de quaisquer sugestões ou reclamações no prazo referido no n.º 2 do artigo 118º do Código do procedimento Administrativo.

Assim, nos termos do n.º 8 do artigo 112º e do artigo 241º da Constituição da República Portuguesa e no uso da competência prevista na alínea a) do n.º 3 do artigo 51º do Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de Março, a Câmara Municipal elaborou e aprovou como proposta – projecto, por deliberação de 2 de Outubro de 1997, o regulamento do Parque Industrial e Oficinal do Lameirão, o qual foi aprovado definitivamente pela Assembleia Municipal em sessão de 30 de Janeiro de 1998, ao abrigo do que dispõe a alínea a) do n.º 2 do artigo 39º do referido Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de Março.

CAPÍTULO I Introdução

Artigo 1.º Objectivos do Regulamento

O presente Regulamento tem por objectivo estabelecer as regras e orientações a que deverá obedecer o processo de aquisição de lotes, a implementação dos projectos e a ocupação e uso do solo, no Parque industrial do Lameirão.

Artigo 2.º

Objectivos do Parque Industrial do Lameirão

O Parque Industrial do Lameirão, situa-se no lugar do Lameirão, na freguesia e concelho de São João da Pesqueira e destina-se à instalação de pequenas e médias empresas industriais, unidades de artesanato, oficinas e armazéns que pelas suas características se revelem desinseridos do contexto urbano rural.

CAPÍTULO II

Processo de aquisição dos lotes

Artigo 3.º

Candidatura

Os interessados na aquisição dos lotes formalizarão a sua vontade através de uma candidatura apresentada à Câmara Municipal de S. João da Pesqueira, sob a forma de uma Declaração de Intenções que permita ajuizar do projecto de investimento em todas as suas componentes técnica, económica e social.

Artigo 4.º

Elementos constitutivos da Declaração de Intenções

A Declaração de Intenções deve ser instruída com, pelo menos, os seguintes elementos:

1. Memória descritiva da actividade a instalar.
2. Peças desenhadas em planta, com áreas previstas de ocupação e alçados.
3. Previsão de energias e potências a instalar.
4. Previsão de quantidades e caudais de água necessários.
5. Previsão de tipos e respectivos caudais de efluentes.
6. Previsão de sistemas de tratamento de efluentes.
7. Previsão de tipos e respectivas quantidades mensais de resíduos sólidos.
8. Fases e respectivos calendários de implementação do projecto.
9. Demonstração sumária dos suportes financeiros para o empreendimento, considerando eventuais apoios de Fundos Comunitários.
10. Declaração de aceitação do presente Regulamento.

Artigo 5.º

Análise da Declaração de Intenções

1. A Câmara Municipal reserva-se o direito de solicitar elementos complementares que julgue necessários para um perfeito ajuizamento do investimento.
2. A necessidade de grandes espaços, o consumo elevado de água, a produção de grande volume de águas residuais, os resíduos tóxicos ou perigosos, as actividades de alto risco ou que possuam outros factores considerados perturbadores numa óptica de política ambiental, serão condições restritivas à instalação.
3. A Câmara Municipal poderá requerer a entidades competentes, pareceres acerca da viabilidade económica e financeira ou acerca do impacto ambiental, com vista a uma fundamentação da oportunidade do empreendimento.

Artigo 6.º

Aquisição de lotes

1. Caso a Declaração de Intenções seja aprovada pela Câmara Municipal, dever-se-á no prazo de 30 dias lavrar o contrato de compra e venda entre a Câmara Municipal e o adquirente.
2. Constarão, obrigatoriamente, do contrato de compra e venda os prazos para a

implementação do projecto e a sujeição do investidor ao presente Regulamento.

3. A venda dos lotes será feita por ajuste directo.

Artigo 7.º **Preço dos lotes**

1. O preço dos lotes será calculado a partir da unidade de superfície e será fixado pela Câmara Municipal, que poderá, dentro das suas competências, alterá-lo para mais ou menos.

2. O preço e a data de assinatura do contrato de compra e venda serão firmes para cada lote de per si e só por ele.

Artigo 8.º **Condições de pagamento**

1. Na data da assinatura do contrato de compra e venda deverá o adquirente proceder ao pagamento integral do custo do lote.

2. Serão da conta do adquirente todos os emolumentos, custas e sisas necessários à prossecução do contrato referido no ponto anterior.

3. Os contratos referidos no presente artigo serão lavrados pelo notário privativo da Câmara Municipal.

Artigo 9.º **Transmissão de lotes**

1. Atendendo às condições especiais de venda de lotes, não é permitido aos adquirentes, alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma, transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos lotes adquiridos, sem que para tanto sejam autorizados pela Câmara Municipal, que usufruirá do direito de preferência.

2. O disposto no número anterior não se aplica à sucessão "mortis causa".

3. A autorização prevista no número 1 do presente artigo depende do novo tipo de actividade a instalar, do número de postos de trabalho a criar com a nova actividade e dos prazos previstos para o início da nova actividade.

4. A alienação ou oneração em contravenção com o disposto no número 1 do presente artigo implica a penalidade prevista no artigo 12º.

CAPÍTULO III **Implementação do projecto**

Artigo 10.º **Prazos para a implementação do projecto**

1. A apresentação do projecto de arquitectura deverá ser feita até 45 dias após a assinatura do contrato de compra e venda.

2. O prazo para a apresentação de rectificações, alterações, adendas ou esclarecimentos aos projectos, solicitados pela Câmara Municipal, será de 30 dias a contar da comunicação desta Câmara Municipal ao requerente.

3. A apresentação dos projectos de especialidade deverá ser feita no prazo máximo de 30 dias após a comunicação ao requerente da aprovação do projecto de arquitectura.

4. No prazo de 30 dias a contar da data de aprovação final do projecto deverá o adquirente levantar a licença de construção e dar início à implementação do projecto no terreno.

5. Doze meses após a data de emissão da licença de construção deverá a unidade estar em completa laboração, de acordo com o projecto aprovado e licenciado.

6. A Câmara Municipal poderá prorrogar os prazos estipulados no presente artigo, se os motivos do seu incumprimento forem, depois de expressos em requerimento dirigido à Câmara Municipal, considerados suficientes para fundamentar a concessão da prorrogação.

Artigo 11.º **Alteração da actividade**

A alteração da actividade a instalar inicialmente prevista na Declaração de Intenções carece de consentimento da Câmara Municipal.

Artigo 12.º **Penalidades**

1. O não cumprimento de qualquer dos prazos estabelecidos no artigo 10º deste regulamento, a alteração da actividade sem consentimento da Câmara Municipal, a alienação ou oneração do lote em contravenção ao disposto no n.º 1 do artigo 9º do referido Regulamento, implica a resolução do contrato, restituindo a Câmara Municipal ao adquirente faltoso o preço da compra, revertendo para o município a propriedade plena do lote e respectivas benfeitorias, caso existam, não havendo lugar, por elas, a qualquer indemnização.

2. A cláusula resolutiva prevista no número anterior deverá constar expressamente da escritura pública de compra e venda e sujeita a registo.

3. A sanção para o incumprimento dos prazos, prevista no n.º 1, poderá ser substituída, se a Câmara Municipal assim o entender, por uma indemnização correspondente a 25.000 euros por cada ano de atraso.

CAPÍTULO IV **Ocupação e uso do solo**

Artigo 13.º **Condicionantes urbanísticas**

A implantação dos edifícios deverá ser feita de modo que, satisfeitas as prescrições regulamentares estabelecidas na respectiva legislação, observem as normas definidas nas alíneas seguintes:

a) Em todos os lotes a fachada principal das unidades a instalar deverá respeitar o alinhamento definido em planta anexa que observa um afastamento mínimo da edificação de 12 metros ao limite frontal de cada lote, de 5 metros aos limites laterais de 8 metros ao limite traseiro.

b) O índice de ocupação superficial não poderá exceder 50% da área total de cada lote.

c) O pé – direito livre não poderá ser inferior a 3,5 metros.

d) A cércea máxima não poderá exceder os 7,5 metros, excepto no caso de instalações técnicas devidamente justificadas.

e) A percentagem máxima de solo impermeabilizado não poderá ser superior a 70%.

f) Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre edifícios, serão tratados como espaços verdes arborizados.

g) Dentro dos lotes a área de estacionamento obrigatória é equivalente a 1 lugar por cada 100 m² da área coberta total.

h) Em qualquer caso deverá ser prevista no interior do lote, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar, caso a caso, em função do tipo de actividade a instalar.

Artigo 14.º **Condicionantes de funcionamento**

1. As obras a executar serão fiscalizadas pela Câmara Municipal, 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 resíduos sólidos obedecerá a normas a definir entre a Câmara

Municipal e os utentes do parque.

Artigo 15.º

Condicionantes sobre o controlo 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 da unidade depuradora a construir.

2. Pode dispensar-se o pré – tratamento sempre que as águas residuais, pela carga poluente que transportam ou pela natureza dos produtos que contêm, 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.

4. Em caso algum, o utilizador poderá infringir a legislação vigente, relativamente às condições dos efluentes a aduzir à rede pública de saneamento e em termos efluentes gasosos.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 16.º

Dúvidas de interpretação e aplicação

1. A resolução de quaisquer dúvidas de interpretação e ou aplicação do articulado deste Regulamento será sempre da competência e responsabilidade da Câmara Municipal.

2. Será competente para a resolução de quaisquer litígios o Tribunal Judicial da Comarca de São João da Pesqueira

Artigo 17.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua afixação em edital nos lugares de estilo de todas as freguesias, nos termos do n.º 3 do artigo 21º da Lei n.º 1/87, de 6 de Janeiro.