



MUNICIPIO DE ALPIARÇA

EDITAL N.º 33/2011

---Carlos Jorge Duarte Pereira, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Alpiarça, torna público que por deliberações da Câmara Municipal de Alpiarça e da Assembleia Municipal de Alpiarça tomadas, respectivamente, em reunião ordinária de 13 de Junho de 2011 e sessão ordinária de 24-06-2011, foi aprovado o projecto de Regulamento da Zona Industrial de Alpiarça.-----

---Assim, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do art.º 117 e dos n.ºs 1 e 2 do art.º 118 do Código do Procedimento Administrativo submete-se o referido projecto de regulamento a discussão pública, pelo prazo de 30 dias úteis contados a partir da data de publicação do presente edital na 2ª série do Diário da República.-----

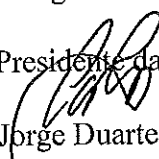
---O referido projecto encontra-se exposto para consulta na Secção de Licenciamento de Obras Particulares e Loteamentos desta Câmara Municipal, sita no edifício dos Paços do Concelho, na Rua José Relvas, n.º 374, em Alpiarça e no site do Município: www.cm-alpiarca.pt.-----

---As sugestões, propostas, pareceres e/ou reclamações, deverão ser apresentadas por escrito no prazo de 30 dias seguidos, contados a partir da data de publicação deste edital no Diário da República, devendo ser dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Alpiarça, por via postal para a Rua José Relvas, n.º 374-Apartado 25-2094-909-Alpiarça, entregues pessoalmente nos serviços de atendimento do município, por fax:243 559 105 ou por correio electrónico: atendimento-alpiarca.pt, com identificação do remetente, morada e identificação fiscal.-----

---Para geral conhecimento se publica este e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos do costume, publicado no Diário da República e no site deste Município: www.cm-alpiarca.pt.-----

---Paços do Município de Alpiarça, 10 de Agosto de 2011-----

O Vice-Presidente da Câmara


Carlos Jorge Duarte Pereira

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE ALPIARÇA

-----**CERTIDÃO**-----

Mário Raul Santiago do Céu, Presidente da Assembleia Municipal de Alpiarça:-----

---Certifica, para os devidos efeitos, que em sessão ordinária da Assembleia Municipal de Alpiarça, realizada no dia vinte e quatro de Junho de dois mil e onze, consta uma deliberação do seguinte teor:-----

---**Ponto 3 – Proposta de Regulamento da Zona Industrial.**-----

---Foi aprovado por unanimidade.-----

---Por ser verdade se passa a presente certidão que assino e faço autenticar com o selo respectivo.-----

-----Paços do Município de Alpiarça, 27 de Junho de 2011.-----

-----O Presidente da Assembleia Municipal-----

Mário Raul Santiago do Céu



CÂMARA MUNICIPAL DE ALPIARÇA

CERTIDÃO

Dora João Duarte Cardoso Baptista, a exercer funções de Secretária no Gabinete de Apoio à Presidência da Câmara Municipal de Alpiarça. -----

Certifica, para os devidos efeitos que, em Reunião de Câmara Municipal, realizada no dia treze de junho de dois mil e onze, consta uma deliberação do seguinte teor: -----

- Proposta de Regulamento da Zona Industrial. -----

-Aprovada, por unanimidade. -----

Por ser verdade, se passa a presente certidão que assino e faço autenticar com o selo branco em uso neste Município.-----

-----Paços do Município de Alpiarça, 13 de Junho de 2011 -----

-----A Secretária do Gabinete de Apoio à Presidência-----

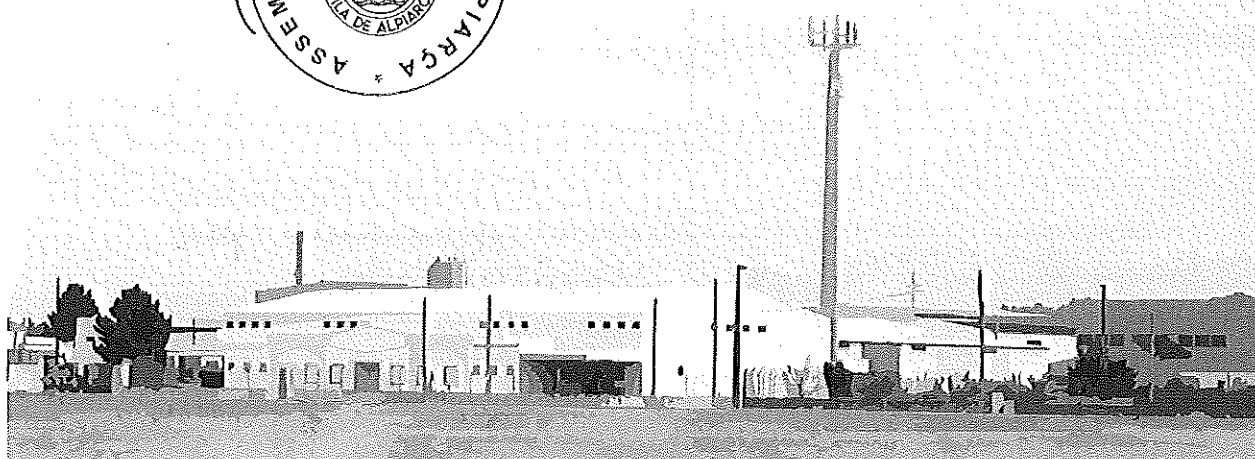
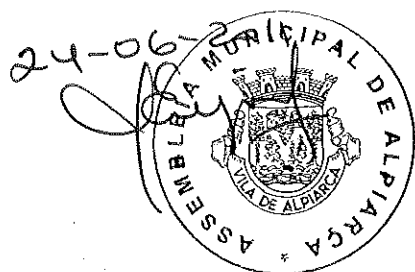
(Dora João Duarte Cardoso Baptista)

À próxima reunião
de Câmara.
08.06.2011

Câmara Municipal de Alpiarça

Presente na A. Municipal
terdo sido aprovado
por unanimidade

Presente em Reunião
Em 13 06 / 2011



Regulamento da Zona Industrial



TÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Objecto

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 Planos Municipais de Ordenamento do Território vigentes.

Artigo 3º

Objectivos

- 1.- O objectivo da Zona Industrial traduz-se na disponibilização de espaços para a instalação de unidades produtivas com vista a fomentar e desenvolver o tecido sócio-económico do Concelho, a criação de riqueza e emprego, promovendo um correcto ordenamento do território com sustentabilidade social, ambiental e económica.
- 2.- A atracção de investimento para o Concelho de Alpiarça por meio da sua Zona Industrial deve acautelar a sua eficiente e racional utilização, procurando prevenir o abandono dos lotes e a especulação imobiliária.

Artigo 4º

Caracterização das Empresas

- 1.- Podem-se instalar na Zona Industrial, designadamente:
 - a) Unidades Industriais, como tal definidas e classificadas nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro, ou diploma que o venha a substituir, complementadas com unidades de apoio, destinadas a armazenamento de matérias primas e produtos finais ou a serviços, podendo ainda comportar secções de venda;
 - b) Unidades de apoio à actividade industrial, agrícola ou outra, designadamente, destinadas a armazenamento de matérias primas e produtos finais, a serviços ou ao comércio;
 - c) Oficinas de reparação mecânica e outras cuja instalação em área urbana seja motivo de conflito, designadamente pela emissão de ruídos, fumos, cheiros ou outros;
 - d) Armazéns cujo fim de utilização se adequa com os objectivos definidos no presente Regulamento.
- 2.- Poderão ser autorizadas, de forma fundamentada, outros tipos de unidades que, pelas suas características, se revelem geradoras de desenvolvimento.
- 3.- 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 emissões líquidas, gasosas, sólidas e sonoras.
- 4.- Terão estatuto privilegiado de instalação, que será apreciado e decidido fundamentadamente caso a caso pela Câmara Municipal de Alpiarça (CMA), com base nos elementos apresentados:
 - a) As unidades 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;
- c) As unidades dinamizadoras do tecido sócio-económico e geradoras de emprego;
- d) As unidades que se apoiem em novas tecnologias designadamente com vista ao aumento da poupança e eficiência energética, recurso a energias renováveis, endógenas e limpas e redução de poluição e impactos nocivos no meio ambiente.

TÍTULO II

Das Condições de Aquisição e Utilização

Capítulo I

Das Condições de Aquisição

Secção I

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 de Alpiarça (CMA) nos termos do presente regulamento.

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.- O requerimento de candidatura deve ser assinado pelo candidato ou pelo seu legal representante, declarando o conhecimento e aceitação do presente regulamento e referindo, de forma sustentada, as seguintes informações:
 - a) Identificação do interessado, contendo nome e número de identificação fiscal ou número de identificação de pessoa colectiva e endereço profissional ou da sede da sociedade;
 - b) Identificação do lote ou grupo de lotes;
 - c) Tipo de unidade a instalar e de actividade produtiva a desenvolver;
 - d) Dimensão da construção;
 - e) Número de trabalhadores da entidade 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 CMA 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 autarquia os referidos elementos.

Artigo 7º

Prazo de apreciação da candidatura e Deliberação

1.-A CMA 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 no número anterior interrompe-se com a solicitação de elementos adicionais, começando a contar na data de entrega dos elementos solicitados.

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

4.- Na deliberação referida em número 1 a CMA deverá fixar os prazos máximos para o início 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 número anterior só poderão ser ultrapassados em caso de circunstâncias alheias à vontade dos adquirentes devidamente reconhecidas pela CMA.

6.- A CMA reserva-se o direito de não deliberar a atribuição ou venda do lote sempre que:

a) constatar que o projecto de investimento apresentado pelo requerente não se enquadra na política da CMA, designadamente pela sua perigosidade, capacidade de poluição; ou

b) 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.

Secção II

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 nos termos da Secção anterior.

2.- O objectivo da venda dos lotes traduz-se na construção e manutenção de edificações destinadas ao exercício de uma actividade produtiva com vista a fomentar e desenvolver o Concelho.

Artigo 9º

Critérios 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 500,00 euros.
- 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 euros / m²

Artigo 11º

Formas de pagamento

- 1.- O candidato a quem tenha sido atribuído o lote deve proceder, no prazo máximo de dez dias úteis a contar da notificação da deliberação da CMA, à liquidação:
 - a) de 25% do preço do(s) lote(s), a título de sinal e princípio de pagamento, no acto da outorga do contrato promessa compra e venda a ser celebrado no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis; ou
 - b) da totalidade do preço do(s) lote(s).
- 2.- No caso do candidato optar pelo contrato promessa compra e venda com a liquidação de 25% a título de sinal, o remanescente do preço (75%) será liquidado no prazo máximo de 3 (três) meses a contar da data da outorga do contrato promessa.

Artigo 12º

Contrato Promessa de Compra e Venda

- 1.- Do contrato promessa de compra e venda do(s) lote(s), deverão obrigatoriamente constar:
 - a) A identificação do promitente comprador contendo nome e número de identificação fiscal ou número de identificação de pessoa colectiva e endereço profissional ou da sede da sociedade;
 - b) Declaração do conhecimento e aceitação do presente regulamento;
 - c) A identificação do(s) Lote (s);
 - d) O tipo de unidade a instalar e a actividade produtiva a desenvolver;
 - e) A forma de pagamento acordada nos termos do artigo anterior.
 - f) Os prazos máximos para início e conclusão das construções a erigir, que não poderão exceder respectivamente 1 (um) e 2 (dois) anos.
 - g) O prazo máximo para início da actividade.
 - h) A proibição de transmissão ou cedência a qualquer título do(s) lotes(s) de terreno ou da posição contratual sem autorização expressa da CMA e respectivas sanções previstas nos artigos 15º, 16º e 18º do presente Regulamento;
 - i) As obrigações em relação à utilização, início e conclusão da construção e início e manutenção da actividade bem como as respectivas sanções previstas nos artigos 19º, 21º e 23º do presente Regulamento;
 - j) O prazo máximo da realização da escritura pública.
- 2.- Aquando da celebração do contrato promessa compra e 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 Compra e Venda e Registo

- 1.- A escritura de compra e 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, devem constar obrigatoriamente todas as referências enunciadas no número 1 do artigo 12º do presente regulamento, bem como 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 eventualmente assuma com a celebração da escritura pública, relativamente à realização de alterações e/ou eventuais reparações nas infra-estruturas do domínio público, cada comprador terá de prestar uma caução a favor da CMA nos termos e em conformidade com o disposto no artigo 54.º do Decreto-Lei nº555/99 de 16 de Dezembro, na redacção do Decreto-Lei nº26/2010 de 30 de Março, ou por disposição que o substitua.
- 2.- A caução deverá ser assegurada através de qualquer das modalidades previstas no referido artigo 54.º do Decreto-Lei nº555/99.
- 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 no número 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, determina 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 promessa, com perda a favor da autarquia dos montantes pecuniários já pagos e sem direito a qualquer indemnização para o candidato em falta, a título de benfeitorias ou outros.
- 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 do candidato incumpridor para qualquer outra futura candidatura de aquisição de lotes na Zona Industrial, por um período máximo de 2

(dois) anos.

Secção III **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, mediante prévio requerimento apresentado pelo proprietário alienante onde o mesmo comunique, simultânea e obrigatoriamente, o preço pelo qual pretende vender, devendo o requerimento ser instruído com os seguintes documentos:
 - a) certidão do registo predial;
 - b) certidão do registo comercial do alienante, se aplicável;
 - c) certidão do registo comercial do adquirente, se aplicável;
 - d) código da actividade económica do adquirente;
 - e) descrição da actividade a desenvolver no(s) lote(s) pelo adquirente;
 - f) declaração do adquirente comprometendo-se perante o Município a respeitar o presente Regulamento que conhece por ter lido.
- 2.- A CMA tem o direito de preferência na alienação prevista no número 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 acrescerá um valor a fixar 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 fundamentadamente as benfeitorias necessárias e úteis realizadas.
- 5.- Não exercendo a CMA o direito de preferência e sendo a transmissão a terceiros autorizada, deverá o titular do terreno pagar à autarquia uma compensação no valor de:
 - a) 25% do custo de aquisição à CMA se o(s) lote(s) tiver(em) sido adquirido(s) há menos de 1 (um) ano; ou
 - b) 50% do custo de aquisição à CMA se o(s) lote(s) tiver(em) sido adquirido(s) há 1 (um) ou mais anos mas há menos de 4 (quatro) anos; ou
 - c) 100% do custo de aquisição à CMA se o(s) lote(s) tiver(em) sido adquirido(s) há 4 (quatro) ou mais anos.
- 6.- Os prazos referidos no número anterior são contados a partir da data da celebração da escritura.
- 7.- Para os efeitos do disposto no presente artigo são equiparadas à transmissão dos lotes, 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

- 1 - Do mesmo modo, a cedência por arrendamento, trespasse ou cessão de exploração de lotes ou instalações só será permitida mediante prévia autorização da CMA concedida a requerimento fundamentado do interessado cedente o qual deve conter as seguintes informações e ser instruído com os seguintes documentos:

- a) certidão do registo predial;
 - b) certidão do registo comercial do cedente, se aplicável;
 - c) certidão do registo comercial do arrendatário ou cessionário, se aplicável;
 - d) código da actividade económica do arrendatário ou cessionário;
 - e) preço do negócio ou da renda no caso de arrendamento;
 - f) descrição da actividade a desenvolver no(s) lote(s) pelo arrendatário ou cessionário;
 - g) declaração do arrendatário ou cessionário comprometendo-se perante o Município a respeitar o presente Regulamento que conhece por ter lido.
- 2 – Sendo a cedência autorizada pela CMA, tem a mesma direito:
- a) Em caso de arrendamento ou posterior trespasse, a 20% do valor da renda mensal em cada mês;
 - b) Em caso de cessão de exploração a 20% do preço fixo e/ou variável a receber pelo cedente.
- 3 – Em caso algum é permitida a cedência por comodato.

Artigo 18º

Sanções

- 1.- São nulos os negócios de transmissão ou cedência de lotes previstos no artigo 16.º e 17.º deste regulamento sem autorização expressa por escrito da CMA.
- 2.- Em caso de ocorrer negócio de transmissão ou cedência de lotes não autorizada, os lotes reverterão para a titularidade da CMA, bem como todas as benfeitorias e construções nele efectuadas, com perda do valor de aquisição pago, não sendo devido o pagamento de qualquer indemnização ou compensação por parte da autarquia.
- 3.- Ocorrendo negócio de transmissão ou cedência de lotes não autorizada, pode a CMA optar, em alternativa à reversão prevista no número anterior, por exigir uma indemnização ao alienante ou cedente no montante de 100% do custo de aquisição do(s) lote(s) à autarquia acrescido de 50% da parte do preço da alienação não autorizada que exceda o custo de aquisição original.
- 4.- O exercício do direito de reversão será sempre precedido de audiência prévia do alienante, nos termos do Artigo 100º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.

Capítulo II

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 utilização dos lotes ou das instalações para fim diverso do anteriormente previsto sem prévio consentimento expresso da CMA, dá direito a que esta exerça a Reversão nos termos do disposto no artº 18º.
- 4.- A instalação, alteração, ampliação dos estabelecimentos industriais só poderá efectuar-se depois da aprovação do respectivo projecto nos termos da Legislação em vigor.

- 5.- 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 prevenção, redução, reutilização, reciclagem, valorização e eliminação de todos os resíduos industriais nos termos do disposto na legislação em vigor, designadamente, o Decreto-Lei n.º 178/2006, de 5 de Setembro ou diploma que o venha a substituir.
- 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 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 da escritura de compra e venda.
- 2.- Desde que a respectiva dimensão assim o justifique, o adquirente 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.- Findos os prazos mencionados no número 1, obriga-se o adquirente a pagar à CMA, a título de sanção, o montante correspondente a 25% do preço do(s) lote(s) no primeiro ano de incumprimento 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 número 3 e entrado no terceiro ano de incumprimento, o(s) lote(s) e as respectivas benfeitorias reverterão a favor da CMA nos termos do disposto no Art.º

18.º, sem prejuízo das sanções referidas no número 3 deste artigo.

- 6.- Poderá a CMA deliberar redução ou não aplicação da sanção prevista no n.º 3, se o comprador tal 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 Decreto-Lei n.º 209/2008, de 29 de Outubro, carecem 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 no número anterior poderá admitir excepções, desde que plenamente justificadas, em retardamento na aprovação de projectos ou financiamentos não imputáveis ao proprietário/promotor, que a CMA apreciará mediante a apresentação dos elementos comprovativos.
- 3.- A actividade não pode ser interrompida por período superior a 90 dias, salvo motivo de força maior, devidamente comunicado à CMA no prazo máximo de 30 dias depois de iniciada a interrupção.
- 4.- Em caso de violação do prazo fixado para início da actividade ou de interrupção por período superior a 90 dias, sempre que não seja apresentada justificação ou a mesma não seja julgada procedente por parte da CMA, o(s) lote(s) e as respectivas benfeitorias reverterão a favor da CMA nos termos do disposto no artº 18º.

TÍTULO III

Das Condições de Construção

Capítulo I

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)

Para os efeitos do disposto no presente regulamento entende-se por:

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

- b) Área do Lote (Al) - Superfície de cada lote definida pelos contornos dos limites do terreno.
- c) Área de construção (Ac) - Superfície total dos pavimentos do edifício medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores.
- d) Área de implantação (Ai) - Área resultante da projecção vertical dos edifícios, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes.
- e) Área de impermeabilização ($A_{imp.}$) – Área total da parcela ocupada com construções ou pavimentos impermeáveis.
- f) Volumetria - É o resultado da multiplicação da área de pavimentos de cada zona que integra a construção pelo respectivo pé-direito.
- g) Altura da cobertura - Distância vertical, medida entre a soleira e o ponto mais elevado da cobertura.
- h) Altura das fachadas - Distância vertical, medida entre a soleira e a parte superior do beirado ou da platibanda.
- i) Número de pisos das edificações - Número de pisos edificadas acima da razante da via principal de acesso à edificação.
- j) Afastamento Frontal – Menor distância entre o alçado principal da edificação e o limite da parcela do mesmo lado.
- k) Afastamento Tardoz– Menor distância entre o alçado posterior da edificação e o limite da parcela do mesmo lado.
- l) Afastamento lateral– Menor distância entre o alçado lateral da edificação e o limite da parcela do mesmo lado
- m) Logradouro - Área do lote não edificável, definida pelos afastamentos mínimos da construção aos limites do lote e/ou a área sobrando 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 $625,00M^2$ de área e 25,00 metros de frente

LOTES TIPO B - Lotes com $1\,250,00M^2$ de área e 50,00 metros de frente

LOTES TIPO C - Lotes com $2\,500,00M^2$ 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 à 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.

2.- 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.

3.- A Câmara poderá abdicar da realização do núcleo referido no número anterior 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 entidade gestora dos sistemas públicos de abastecimento de água e de drenagem pública de águas residuais, respeitando-se as normas legais e regulamentares em vigor.

2.3.- A ligação de esgotos deverá ser, pelo adquirente, negociada, contratada e paga à entidade gestora supra referida.

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.

Capítulo II

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 50% 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 mínimo dos edifícios relativamente aos limites da parcela ou lote é de 5,00m, sem prejuízo do plano de alinhamentos das edificações existentes nos lotes contíguos, com excepção de anexos com área inferior a 20 m² e altura não superior a 3,00m.
- 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 edificações

- 1.- A altura máxima das fachadas não poderá ser superior a 12,0 metros, incluindo elementos decorativos tais como platibandas.
- 2.- Contudo, mediante a aprovação técnica pela Câmara Municipal, a altura máxima poderá ser aumentada, para além da referida no número anterior, quando se trate de instalações técnicas devidamente justificadas, sem prejuízo do RGEU e normas regulamentares em vigor.
- 3.- Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, 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.- Será obrigatoriamente prevista a construção de lugares de estacionamento em conformidade com a Portaria nº216-B/2008 de 3 de Março, ou outro diploma que a venha a substituir.

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.

Capítulo III

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.

4.- É aplicável às edificações a construir nesta zona, para além do definido no presente Regulamento, o Dec.-Lei 555/99 de 16 de Dezembro 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 – 10,00m, que, mediante aprovação técnica e autorização da Câmara Municipal, quando se trate de instalações técnicas devidamente justificadas, sem prejuízo do RGEU e normas regulamentares em vigor, poderá ser superior;
- b) Cobertura em uma ou duas águas ou ainda em arco tipo autoportante, não podendo a altura da cobertura exceder 12,00m, sem prejuízo do Artº 35º do presente regulamento;
- 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 quando sendo um volume distinto da nave industrial;
- d) O revestimento de cobertura deverá ser em telha cerâmica de côr natural quando sendo um volume distinto da nave industrial;

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 edificadas/logradouros

- 1.- Os espaços exteriores não edificadas 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 edificadas.
- 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.

Capítulo IV

Condicionantes às Descargas das Águas Residuais Industriais nos Sistemas Municipais

Artigo 46.º

Rejeição de Efluentes Industriais

1 - As descargas e rejeição de águas residuais industriais na rede de drenagem pública de águas residuais deve obedecer, nos termos do n.º 1 do Art.º 64.º do Dec.-Lei n.º 236/98 de 1/Agt às normas e condições estabelecidas nos Diplomas legais vigentes previstos nos Art.º 66.º e 69.º do citado Decreto-Lei n.º 236/98 de 1/Agt, no que se refere designadamente aos valores de VLE expressos nos Anexos XVIII e XX do mencionado Decreto-Lei

2 - A ligação dos efluentes industriais à rede de drenagem municipal deverá ser previamente autorizada pela entidade gestora dos sistemas públicos de abastecimento de água e de drenagem pública de águas residuais,- Àguas do Ribatejo – a quem o industrial deve solicitar a respectiva ligação de acordo com as respectivas normas e regulamentos.

Capítulo V

Fiscalização e Contra-ordenações

Artigo 47.º

Fiscalização e Contra-ordenações

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 Respetivo, 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 nos Artigos 16º, 17º ou 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 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.- Sem prejuízo das compensações e sanções previstas nos Artigos 15º, 16º, 17º, 18º, 19º, 21º e 23º deste regulamento, ou de outras legalmente previstas, simultaneamente com a coima, poderá ser ainda determinada, como sanção acessória, 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, solicitar à entidade distribuidora de energia eléctrica e à entidade gestora dos sistemas públicos de abastecimento de água e de drenagem pública de águas residuais, a interrupção do fornecimento de electricidade e de água, até completa normalização da situação.

Título IV
Entrada em vigor e Regime Transitório

Artigo 48.º

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 47.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 47.º do presente regulamento.

Artigo 49.º

Entrada em vigor

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

Artigo 50.º

Omissões

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