

CÂMARA MUNICIPAL DA CHAMUSCA

Editais n.º 120/98 — AP. — Sérgio Morais da Conceição Carrinho, presidente da Câmara Municipal da Chamusca:

Torna público que, após audiência, apreciação e aprovação públicas nos termos dos artigos 117.º e 118.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro, a Assembleia Municipal, na sua sessão de 30 de Junho de 1998, ao abrigo do artigo 242.º da Constituição da República Portuguesa, e no uso da competência prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 39.º do Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de Março, na redacção da Lei n.º 18/91, de 12 de Junho, aprovou o Regulamento Municipal da Zona de Actividades Económicas da Chamusca, cuja proposta, elaborada de harmonia com a competência referida na alínea a) do n.º 3 do artigo 51.º do referido decreto-lei, foi aprovada em definitivo pela Câmara Municipal na reunião ordinária de 22 de Junho de 1998.

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no *Diário da República*.

Para constar se publica o presente e outros de igual teor que vão ser afixados e publicitados nos locais públicos do costume.

2 de Julho de 1998. — O Presidente da Câmara, *Sérgio Morais da Conceição Carrinho*.

Regulamento Municipal da Zona de Actividades Económicas da Chamusca

I

Elementos caracterizadores

O loteamento da Zona de Actividades Económicas da Chamusca localiza-se a nordeste da sede do concelho, junto à Estrada Nacional n.º 118 e encostada ao limite urbano da vila.

A Câmara Municipal dispõe de uma área de 10,13 ha, que utilizará da seguinte forma:

- Área de lotes — 66.195 m²;
- Área de zonas verdes — 15.470 m²;
- Área de arruamentos e estacionamento públicos — 19.635 m².

Encontra-se numa situação geográfica privilegiada, visto estar, somente, a 100 km de Lisboa.

A execução e manutenção das infra-estruturas urbanísticas da Zona de Actividades Económicas estão asseguradas pela Câmara Municipal da Chamusca, nomeadamente no que se refere a arruamentos, espaços verdes, rede de abastecimento de água e energia eléctrica (1.8), redes telefónicas e de telex, redes de águas residuais e pluviais.

A área apresenta uma topografia praticamente plana com ligeira pendente para o rio Tejo (a norte) o que significa que o seu escoamento natural se faz através daquele curso de água, cujo leito de cheia fica anexo à zona a ocupar.

II

Considerações gerais

A Zona de Actividades Económicas da Chamusca pretende ser um pólo de atracção de pequenas e médias indústrias e outras actividades económicas, indo assim ao encontro da política de expansão industrial e económica do concelho, criando um espaço próprio e concentrador de todas as actividades que se requerem localizar fora do contexto urbano, agrícola ou ambiental.

Esta zona pretende ser, igualmente, o local de reimplantação de indústrias, oficinas e outras actividades que, estando instaladas no interior da malha urbana, desajam deslocar-se para zona mais própria.

Os principais objectivos são a possibilidade de implementar um crescimento industrial do concelho e um meio de promoção de pequenas e médias empresas industriais, permitindo a dinamização industrial e local e a garantia de expansibilidade das indústrias aí a instalar (como definido em PDM).

O Loteamento da Zona de Actividades Económicas viabiliza a criação de riqueza, melhora as condições de vida da população e permite uma melhoria das condições de trabalho em geral, ao mesmo tempo que assegura um maior intercâmbio entre as diversas acti-

vidades económicas, aumenta o potencial produtivo através de uma maior mobilização dos recursos produtivos e optimiza o sistema de acesso/escoamento dos produtos.

Numa época em que é necessário criar meios de desenvolvimento económico, facto ainda mais acentuado após a entrada de Portugal na CEE, é óbvio que a criação de zonas de actividades económicas facilita as possibilidades de fixação empresarial e permite aumentar o desenvolvimento económico da zona em que se insere.

III

Caracterização da área/PDM

A zona a lotear está incluída nos espaços industriais definidos pelo PDM com a característica de indústria transformadora e fica por essa razão sujeita ao Regulamento daquele Plano Municipal, transcrevendo-se do seu artigo 20.º os pontos relativos à ocupação da área em estudo:

1 — Indústria transformadora:

1.1 — Estes espaços destinam-se à instalação de unidades industriais e de armazenagem que sejam incompatíveis com o uso habitacional, caracterizando-se por índices de infra-estruturação adequados e por possuírem uma boa acessibilidade aos níveis local e regional.

1.2 — Considera-se a existência das zonas industriais contíguas a Chamusca, Ulme, Carregueira Chouto e Parreira/Salvador, conforme representado nas respectivas cartas de ordenamento.

1.3 — Na ocupação das zonas industriais referidas no número anterior, a edificabilidade fica sujeita às seguintes regras:

- a) Só poderão instalar-se nesta área, indústrias das classes C e D, devendo o processo de licenciamento obedecer à legislação em vigor. Será dada preferência a indústrias complementares de actividades agro-florestais podendo ainda permitir-se a instalação de indústrias da classe B, desde que consideradas de interesse local ou municipal;
- b) O índice de ocupação não poderá exceder 0.6 dos lotes com área igual ou inferior a 1000 m² e 0.5 nos com área superior ao valor referido, o índice de utilização (IU) não poderá exceder 0,55;
- c) O número máximo de pisos a admitir será de dois, no caso de edifícios administrativos, e de um, com um máximo de 5,5 m de altura, para as naves industriais;
- d) Os lotes com área igual ou superior a 1000 m² terão uma área de estacionamento não inferior a 10% da sua superfície, devendo também possuir uma área destinada a cargas e descargas de veículos pesados, adaptada ao tipo de indústria a instalar;
- e) Qualquer edifício deverá estar afastado no mínimo 5 m da extrema do lote vizinho salvo plano de conjunto aprovado pela Câmara Municipal;
- f) É interdita a construção de habitação, salvo a de uma casa de guarda por instalação, com área máxima de 100 m²;
- g) Cada instalação deverá ter, no seu perímetro, faixas arborizadas que melhorem o enquadramento paisagístico e contribuam para assegurar a qualidade ambiental;
- h) Todos os efluentes industriais só poderão ser ligados à rede pública após a realização de pré-tratamento, de modo a garantir que a qualidade dos efluentes seja consentânea com os parâmetros de qualidade estipulados pela entidade licenciadora. A temperatura dos efluentes não poderá exceder 35° C;
- i) Os caudais de efluentes não poderão exceder, nem a capacidade da rede pública, nem a capacidade de depuração da ETAR;
- j) As alterações e ou ampliações que provoquem impacto ambiental negativo só serão autorizadas desde que os elementos poluentes não excedam os limites estabelecidos pela entidade a quem compete o respectivo licenciamento e pelo disposto na legislação em vigor;
- k) Os resíduos sólidos (sucata, lixo, desperdícios e similares) não poderão ser acumulados nos espaços livres, devendo a instalação dispor de possibilidades para o seu armazenamento ou evacuação, de acordo com o disposto na legislação aplicável. A sua eliminação deverá também ser feita nos termos da legislação em vigor;
- l) Os óleos usados serão eliminados ou transportados para locais próprios nos termos da legislação vigente.

- m) O abastecimento de água para consumo doméstico será efectuado através da rede municipal estando proibida a abertura de poços ou furos, excepto em condições especiais devidamente licenciados pela Câmara Municipal.
- n) Os esgotos domésticos serão lançados nas redes municipais de águas residuais.

2.2 — Condicionantes:

Constituem condicionantes à ocupação:

Linha de máxima cheia — define a área da Reserva Ecológica Nacional e coincide com o limite dos lotes definidos;

Estrada nacional n.º 118 — determina faixas de 20 m e 50 m de largura, a contar do limite da via onde se verifica interdição ou condicionamento da construção respectivamente;

Construções existentes — a Câmara Municipal pretende conservar a construção existente na extrema do terreno junto da SPALIL e o tanque junto da Estrada Nacional n.º 118 (como memória da actividade agrícola) ver desenho A4;

Zonas verdes — estão previstas no PDM e define áreas *non aedificandi* a fim de criar barreiras verdes de protecção entre as zonas de actividade industrial e as zonas urbanas.

3 — Caracterização da ocupação proposta:

A proposta de ocupação que se apresenta foi estruturada com base nas seguintes opções:

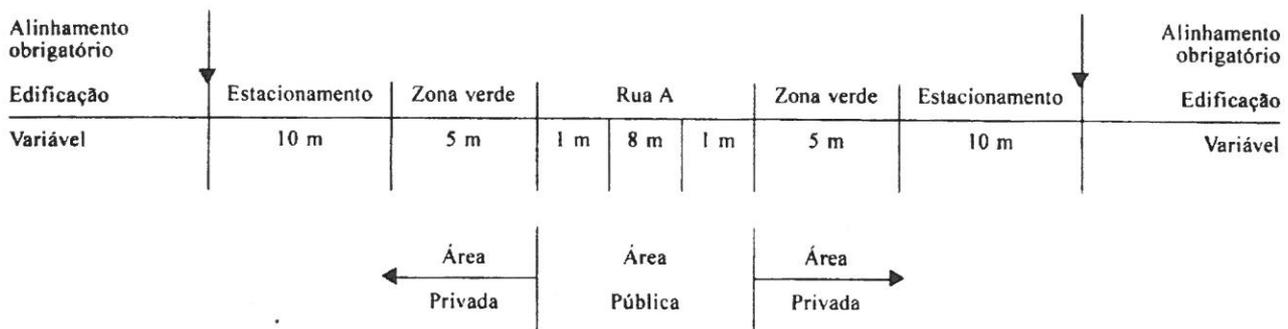
Criar um sistema de distribuição de tráfego a partir da Estrada Nacional n.º 118 e utilizando como pontos de inserção o acesso ao Porto Carvão e outro localizado na extrema desta propriedade com a SPALIL;

Separar a circulação de veículos pesados e ligeiros criando assim duas vias paralelas à Estrada Nacional n.º 118 em que a circulação mais próxima da estrada nacional (localizada na zona *non aedificandi*) permite um acesso que não sendo directo da estrada nacional, tem ligação visual com a estrada nacional.

Criar uma divisão em lotes com uma área média de 1500 a 2000 m²;

Assim implantaram-se 39 lotes com áreas compreendidas entre 765 m² e 2700 m² que poderão ser agrupados de acordo com as necessidades do mercado. Em cada lote definiu-se uma área máxima que poderá ser ocupada com construção, nunca ultrapassando a percentagem de ocupação prevista no PDM (50%).

Esta área foi definida de acordo com um princípio de implantação que determina a relação dos edifícios com a rua, e se traduz na seguinte regra:



O que significa que cada lote terá obrigatoriamente uma área para estacionamento, outra para zona verde, devendo a construção obedecer a um alinhamento definido e uma área máxima de implantação. A implantação assim definida tem características de banda contínua nos lotes 19 a 39, onde existe a possibilidade de acesso em ambos os topos do lote. Nos lotes 1 a 18, deverá ser garantido, em cada lote o acesso a zona de tardoz dos edifícios agrupando-se a construção em cada dois

lotes, no entanto esta regra será adaptada a dimensão dos lotes que se vierem a constituir na instalação das actividades a implantar, caso haja lugar à junção de lotes.

As construções terão um máximo de 5,5 m de altura, com um piso para as naves industriais podendo ter dois pisos no caso de edifícios administrativos.

A caracterização da ocupação apresenta-se traduzida em valores de áreas e índices no quadro seguinte:

Características da ocupação dos lotes

1	2	3	4	5	6
Lote	Área do lote	Área de implantação Máxima	Área de estacionamento Mínima	Índice de ocupação Máximo	Número máximo Pisos
1	2 251	1 100	250	0,49	1 e 2
2	2 208	1 100	250	0,50	1 e 2
3	2 165	1 040	250	0,48	1 e 2
4	2 122	1 040	250	0,49	1 e 2
5	2 079	920	250	0,44	1 e 2
6	2 036	920	250	0,45	1 e 2
7	1 987	920	250	0,46	1 e 2
8	1 900	920	250	0,48	1 e 2
9	1 785	800	250	0,45	1 e 2
10	1 703	800	250	0,47	1 e 2
11	1 738	800	250	0,46	1 e 2
12	1 776	800	250	0,45	1 e 2
13	1 791	800	250	0,45	1 e 2
14	1 778	800	250	0,45	1 e 2
15	1 764	800	250	0,45	1 e 2
16	1 728	800	250	0,46	1 e 2
17	1 694	540	250	0,32	1 e 2
18	1 554	540	250	0,35	1 e 2
19	1 194	435	350	0,36	1 e 2

1	2	3	4	5	6
Lote	Área do lote	Área de implantação Máxima	Área de estacionamento Mínima	Índice de ocupação Máximo	Número máximo Pisos
20	777	374	170	0,48	1 e 2
21	923	459	170	0,50	1 e 2
22	1 085	510	170	0,47	1 e 2
23	1 095	544	170	0,50	1 e 2
24	1 105	544	170	0,49	1 e 2
25	1 120	544	170	0,49	1 e 2
26	1 135	544	170	0,48	1 e 2
27	1 150	575	170	0,50	1 e 2
28	1 165	578	170	0,50	1 e 2
29	1 742	850	250	0,49	1 e 2
30	1 650	820	250	0,50	1 e 2
31	1 682	820	250	0,49	1 e 2
32	1 752	875	250	0,50	1 e 2
33	1 785	875	250	0,49	1 e 2
34	1 900	875	250	0,47	1 e 2
35	1 942	875	250	0,50	1 e 2
36	1 972	975	250	0,49	1 e 2
37	2 005	975	250	0,49	1 e 2
38	2 026	975	250	0,48	1 e 2
39	2 730	1 225	400	0,45	1 e 2
<i>Totais</i>	65 994	30 882	9 280	0,47	1 e 2

As áreas indicadas nas colunas 2, 3 e 4 são referidas em metro quadrado. Os valores das colunas 3, 5 e 6 são entendidos como máximos, o que significa que todos os valores abaixo destes serão permitidos. Na coluna 6 o primeiro valor (1 piso) refere-se às naves industriais e o segundo (2 pisos) aos edifícios administrativos.

IV

Atribuição de lotes

a) A divisão dos lotes, 39 com área entre 777 m² e 2730 m² e as suas características de ocupação, estão definidas na tabela anexa deste documento e a intenção foi a de que o investidor tivesse uma maior facilidade de escolha e também para que as pequenas indústrias e oficinas se pudessem instalar.

b) A venda dos lotes é da responsabilidade da Câmara Municipal da Chamusca em condições e preços definidos por deliberação camarária, tendo em vista a realidade existente e o impacto sócio-económico da zona.

c) Na atribuição dos lotes pesará sempre o número de novos postos de trabalho, mesmo sendo criados de forma faseada, por um período de três anos; além da manutenção dos existentes.

d) As condições e preços de venda, bem como a ocupação dos lotes são objecto de Regulamento específico, o qual define as exigências a serem satisfeitas pelos futuros compradores e adquirentes.

e) Como elementos de base deste Regulamento consta o Regulamento da Zona Industrial de Alpiarça, de Constância, de Alter do Chão, de Vinhais, a memória descritiva anexo ao projecto do GAT de Torres Novas, a legislação vigente: Decreto-Lei n.º 46923/24, de 28 de Março de 1996 — condições a que devem obedecer a instalação de estabelecimentos industriais; Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho: Portaria n.º 53/71, de 3 de Fevereiro, Portaria n.º 702/80, de 22 de Setembro, Decreto-Lei n.º 533/71, de 10 de Outubro, e outra existente, nomeadamente as exigências a respeitar quanto a resíduos gasosos, líquidos e ruídos.

f) Quanto aos limites máximos de tolerância a serem exigidos para controlo da poluição, os mesmos estão definidos neste documento, o qual faz parte integrante dele.

V

Venda de lotes

Artigo 1.º

Os lotes de terreno são vendidos pela Câmara Municipal da Chamusca e encontram-se localizados na Zona de Desenvolvimento Económico da Chamusca, sendo vendidos em propriedade plena.

Artigo 2.º

O lote de terreno é definido por um número e respectiva área.

Artigo 3.º

A venda é efectuada por deliberação camarária após análise de pedido devidamente fundamentado e ou em resposta a pedido de esclarecimento da Câmara Municipal da Chamusca.

a) O pedido é feito por escrito e dirigido ao presidente da Câmara Municipal da Chamusca, onde se deverá especificar:

Identificação do pretendente;
Identificação do lote de acordo com o artigo 2.º;
Tipo de actividade económica a instalar:

Fabrico/transformação;
Exposição/venda;
Fabrico/transformação e exposição/venda;
Serviços;

Quantos novos postos de trabalho;
Valor do empreendimento;
Estimativa do impacto sócio-económico do empreendimento.

Artigo 4.º

A Câmara Municipal reserva-se o direito de não efectivar a venda se o empreendimento pretendido não reunir condições para inserção na área.

Artigo 5.º

Não é permitido outro uso do solo que não o especificado no Regulamento.

Artigo 6.º

O preço base de venda será de 500\$/m².

Artigo 7.º

A alienação dos lotes revestir-se-á de duas formas:

a) Por ajuste directo, a realizar entre a Câmara Municipal e o interessado, desde que a oferta de lotes seja maior que

a procura e sempre que o interesse da autarquia o justifique, facto que será analisado mediante deliberação do órgão executivo;

- b) Haverá hasta pública no caso de haver mais de um interessado no lote e ou se se verificar a existência de maior número de interessados pré-seleccionados do que lotes disponíveis.

Artigo 8.º

O adquirente do lote poderá efectuar a liquidação de harmonia com o estabelecido nas alíneas seguintes:

- a) Na totalidade;
- b) Em prestações, num máximo de três, sendo a primeira igual a 50% do valor do lote e efectuada no momento da arrematação ou da deliberação camarária, para o ajuste directo, e os restantes 50% em duas prestações iguais até ao início da construção, sendo a segunda paga num máximo de seis meses e a terceira no fim de decorrido um ano da deliberação inicial.

Artigo 9.º

A escritura só será efectiva após o pagamento integral da verba fixada. Não podendo esta ser celebrada num prazo superior a 12 meses a contar da deliberação da venda.

Artigo 10.º

A falta de pagamento nas datas e prazos fixados implicará a reversão do terreno para a Câmara Municipal, bem como a perda dos direitos adquiridos e importâncias pagas:

- a) Inclui-se neste caso a perda de direitos por quaisquer edificações ou benfeitorias efectuadas.

Artigo 11.º

Após a deliberação de venda e consumada a primeira prestação ou pagamento total, deverá o adquirente obrigar-se ao cumprimento dos seguintes prazos:

- a) Num prazo de três meses, o requerente, deverá apresentar aos Serviços Técnicos da Câmara, o projecto das instalações a construir;
- b) A concluir as obras no prazo de três anos a contar da data da aprovação do projecto, podendo esse prazo ser prorrogado pela Câmara Municipal, caso se justifique.

Artigo 12.º

Não cumprimento dos prazos/reversão:

- a) Findos os prazos referidos no n.º 11, alíneas a) e b), sem que eles tenham sido cumpridos pelo adquirente, o terreno, precedido de deliberação da Câmara Municipal, reverterá a favor do município, assim como todas as benfeitorias nele existentes, perdendo o adquirente os direitos obtidos conforme o n.º 10.

Artigo 13.º

Findos os prazos abaixo indicados após efectivação da escritura, se a construção ainda não estiver iniciada, fica o adquirente obrigado ao pagamento de uma importância de acordo com as alíneas seguintes:

- a) 25% do valor do lote findo o 1.º ano;
- b) 50% do valor do lote findo o 2.º ano;
- c) Perda de direitos, revertendo o lote para a Câmara Municipal bem como as edificações existentes, findo o 3.º ano.

Artigo 14.º

A perda de direitos conforme o número anterior, alínea c), implicará um auto de vistoria elaborado por três peritos, sendo um indicado pelo adquirente e os outros dois pela Câmara Municipal. Nesse auto deverá constar o estado em que as obras se encontram.

Artigo 15.º

A importância referida na alínea a) do artigo 12.º deverá ser paga no prazo de 30 dias a contar do início de cada período anual.

Findos os 30 dias proceder-se-á ao consequente relaxe, sendo as despesas por conta do adquirente:

- a) Não é aplicável o disposto nas alíneas a) e b) do artigo 12.º se o adquirente efectuar a construção por meio de empréstimo contraído junto de instituição de crédito público: a favor da qual prevalecerá o privilégio constituído.

Artigo 16.º

A Câmara Municipal gozará do direito de preferência em 1.º grau na alienação do direito por acto *inter vivos* e na adjudicação em alienação e partilha de sociedade:

- a) No caso de exercício de direito de preferência nos termos anteriores, o valor determinar-se-á pelo custo das despesas efectuadas pelo alienante, ou caso existam, benfeitorias;
- b) A estes valores serão deduzidos 10% para compensação de despesas e atrasos verificados;
- c) Os valores a determinar de acordo com a alínea a) serão definidos por uma comissão de três elementos, sendo dois indicados pela Câmara Municipal e um pelo adquirente.

O valor assim estabelecido será acrescido às despesas efectuadas pelo primeiro adquirente.

Artigo 17.º

Constituem encargos do adquirente todas as despesas fiscais relacionadas com a venda, nomeadamente:

- Imposto de selo;
Pagamento de sisa de acordo com a legislação vigente (Decreto-Lei n.º 41 969, de 24 de Novembro de 1958);
Despesas com a escritura.

Artigo 18.º

O licenciamento da indústria e respectiva instalação decorrerão por conta do adquirente, devendo este efectuar a na Direcção-Geral de Serviços Industriais.

Artigo 19.º

Os ramais de ligação de águas, esgotos e electricidade serão por conta do adquirente.

Artigo 20.º

Somente a título excepcional e devidamente comprovado é que o adquirente, a custas suas, poderá efectuar pesquisa e captação de água no seu lote, não podendo interferir com o abastecimento existente.

Artigo 21.º

Competirá ao adquirente o pagamento de uma taxa à Câmara Municipal, pela utilização de água e recolha de resíduos sólidos.

Artigo 22.º

O adquirente deverá estabelecer-se respeitando as normas definidas no Regulamento da Zona de Actividades Económicas, bem como no Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho (Decreto-Lei n.º 53/71, de 3 de Fevereiro) e demais legislação em vigor:

- a) O Regulamento da Zona de Actividades Económicas, bem como as plantas de localização e numeração dos lotes serão dados ao adquirente a título gratuito junto com a carta/inquérito.

Artigo 23.º

Se a qualquer momento se verificar que o presente Regulamento se encontra desajustado da realidade, poderá ser o mesmo alterado por proposta da Câmara à Assembleia Municipal.

Artigo 24.º

Tudo o mais não especialmente previsto será regulamentado pelas disposições legais em vigor.