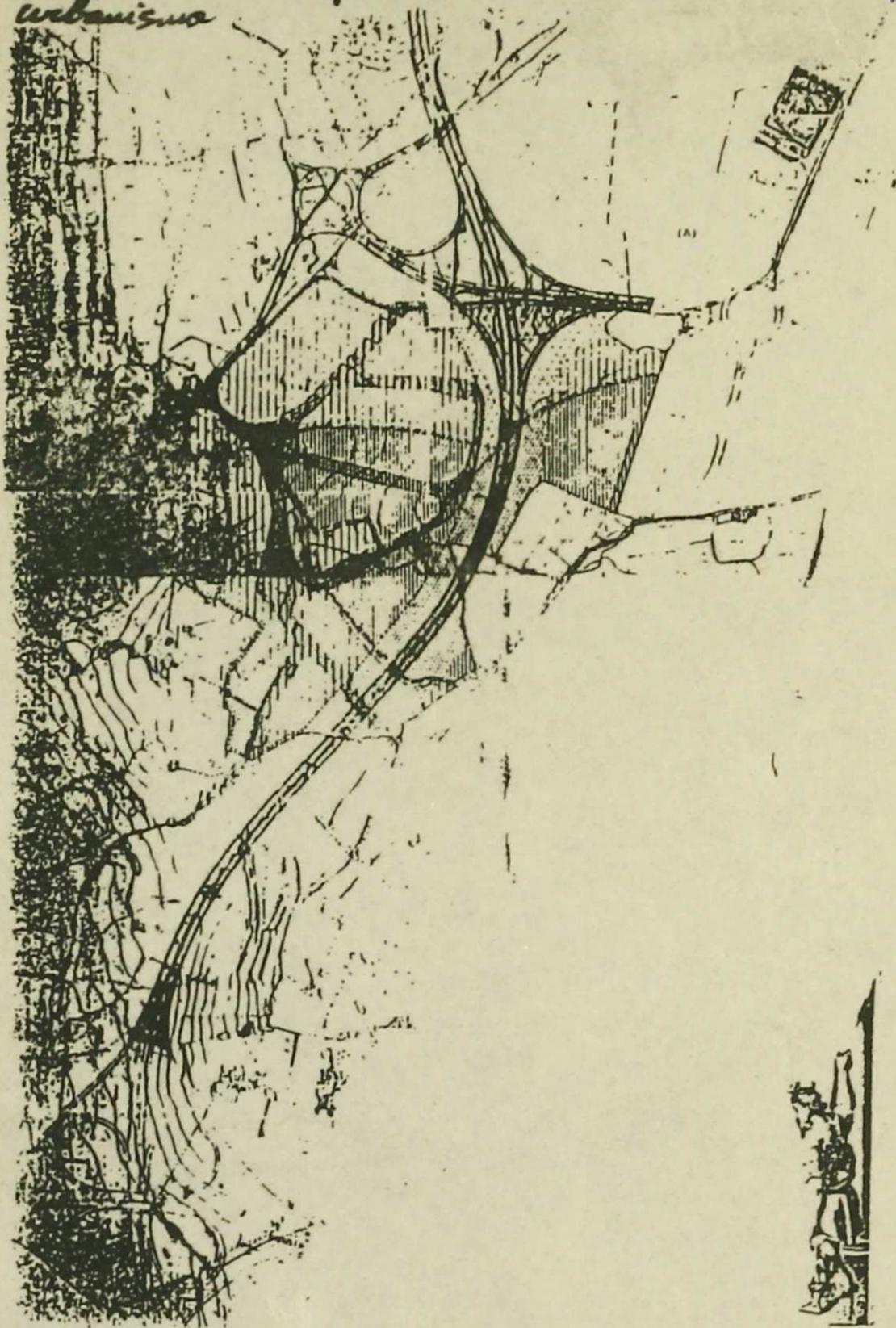


*Plano de parques industrial  
urbanizua*

*jm*





CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ  
Código Postal 8100

DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS  
DIVISÃO DE ESTUDOS E PROJECTOS

# MEMÓRIA DESCRITIVA

## URBANISMO

CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ  
LOTEAMENTO DO PARQUE INDUSTRIAL  
ESPRAGUINA



Projecto de Substituição  
Loteamento do Parque Industrial de Loulé

Memória Descritiva e Justificativa

Índice

- 1 - Introdução-Quadro Sinóptico
- 2 - Localização
- 3 - Actividades Industriais das Empresas
- 4 - Integração Urbanística/Estrutura Viária
- 5 - Desenvolvimento Sócio-Económico
- 6 - Zonamento Primário
- 7 - Parâmetros Urbanísticos-Quadro Geral de Áreas
- 8 - Tipologia e Volumetria
- 9 - Arruamentos
- 10 - Tratamento Paisagístico
- 11 - Regulamento do Loteamento

## 1 - Introdução

Refere-se a presente memória descritiva e justificativa ao projecto de substituição do loteamento do Parque Industrial, que a Câmara Municipal de Loulé pretende efectuar num terreno com 232.993m<sup>2</sup>. Encontra-se aprovado um loteamento especial, localizado no sítio da Espraguina, Freguesia de S. Clemente, num terreno com a área de 146.992m<sup>2</sup> propriedade da Câmara Municipal, com a matriz n.º6078, descrito na Conservatória de Loulé sob o n.º02499/090689. Posteriormente a Câmara Municipal adquiriu um outro terreno, confinante com aquele, com a área de 86.001m<sup>2</sup>, com a matriz n.º6077.

Estudos elaborados em colaboração com a Junta Autónoma das Estradas, com vista à implantação de uma ligação via rápida da V.L.A. para Loulé, conduziram à deslocação para nascente do Nó Loulé 1 inicialmente projectado, via rápida essa que inviabilizou o loteamento industrial (1ª fase), tal como estava projectado.

Pretende agora a Câmara Municipal de Loulé, proceder ao loteamento dos terrenos, atrás referidos, tendo em conta os actuais condicionamentos.

O presente projecto segue a forma e trâmites referidos no Decreto-Lei n.º448/91 de 29 de Novembro.

### 1.1 - Quadro Sinóptico

DESIGNAÇÃO	AREAS m <sup>2</sup>	OBSERVAÇÕES
Área de terreno propriedade da C.M.L.	146.992	1ª aquisição
Área de terreno propriedade da C.M.L.	86.001	2ª aquisição
total	232.993	conjunto da 1ª e 2ª aquisição

Área de terreno envolvida no loteamento	152.367	da 1ª aquisição 109.667 da 2ª aquisição 42.700
Área de terreno afecto à via rápida e respectiva protecção	56.080	da 1ª aquisição 31.660 da 2ª aquisição 24.420
Área de terreno fora do loteamento e das protecções	24.546	da 1ª aquisição 5.665 da 2ª aquisição 18.881
total	232.993	232.993

Área total de lotes	113.328	41 lotes
Área de terreno afecto a arruamentos, estacionamento, áreas ajardinadas, passeios e vias de serviço	39.039	
total	152.367	



## 2 – Localização

O terreno adquirido para o efeito, localiza-se no sítio da Espraguina, Freguesia de S. Sebastião, a sudoeste de Loulé. Dista cerca de 1.200m do centro da cidade e tem comunicação directa com a EN.396.

A morfologia do local tem um ligeiro declive; na parte Norte com orientação Este-oeste, na parte Sul com orientação Sul-Norte.

## 3 – Programa de Actividades

O conjunto das actividades industriais a instalar é diversificado. Assim, achámos conveniente criar grupos.

### 3.1. – Armazéns

As funções a instalar são essencialmente comerciais, na sua maioria armazéns de stocks.

### 3.2. – Indústria

As actividades industriais a instalar serão: Panificação/Pastelaria, Fabrico de equipamentos térmicos.

### 3.3. – Oficinas

Irão ser instaladas as seguintes actividades: Reparações de motores e automóveis, eléctricas, serralharias.

### 3.4. – Artesanato

Manufatura de palma, esparte, cabedal, cerâmica decorativa.

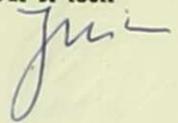
### 3.5. – Exposição

Estão integradas neste ramo, as empresas que no seu exercício necessitam de áreas de exposição para os seus produtos, casos de stands automóveis, mobiliário, material eléctrico.

### 3.6. – Serviços de Apoio

3.6.1. – Pretende-se que o Parque Industrial, constitua uma unidade moderna. Neste sentido, prevê-se a instalação de um Centro de Apoio (N.E.R.A.), garantindo os seguintes serviços: cantina-refeitório, agência bancária, informações, exposição e sala de conferências. Para além do Centro de Apoio será instalado um serviço de restaurante/snack-bar.

3.6.2. – Prevê-se a instalação de uma área para lavagem de viaturas, lubrificação, mudanças de óleo e um posto de abastecimento de combustíveis. A utilização desta área servirá o Parque Industrial, bem como a cidade na sua entrada/saida pela EN.396.



### 3.7. – Segurança Contra Incêndios

Está prevista a instalação de uma rede de bocas de incêndio estrategicamente colocadas para uso exclusivo dos Bombeiros Municipais de Loulé, além dos sistemas individuais a instalar em cada unidade a construir, previstos logo no projecto respectivo.

## 4 – Integração Urbanística / Estrutura Viária

A forma do terreno em estudo é bastante irregular. A partir da entrada principal, pela EN.396, estrutura-se uma malha digital de vias internas que serve os lotes.

O perfil dos arruamentos internos é definido do seguinte modo:

Faixa de rodagem com 7m de largura, estacionamento com 5m, permitindo o estacionamento longitudinal e/ou em espinha conforme a dimensão das viaturas e passeios de 2,5m, com uma faixa de 1,5m para peões e 1m para zona verde (arborização de sombra).

Através da EN.396, a zona industrial, tem acesso directo a Loulé e consequentemente à zona serrana do concelho; à estação de caminho de ferro e toda a rede ferroviária da região; à EN.125 e toda a rede rodoviária algarvia; a Quarteira e grande parte da zona turística do concelho.

## 5 – Desenvolvimento Sócio-Económico

Com a realização do loteamento do Parque Industrial, ficam criadas as condições necessárias para o desenvolvimento local, incrementando um maior número de actividades industriais, com substancial melhoria de laboração. Por outro lado, liberta-se a cidade do tráfego pesado.

A criação de um local, projectado para servir condignamente as actividades industriais, tem como consequência o aumento significativo do mercado de emprego, ou seja, o aparecimento de novos postos de trabalho.

## 6 – Zonamento Primário

A configuração do terreno, bem como as características das indústrias a instalar, foram os factores que originaram a tipologia dos lotes. O lote mais pequeno tem uma área de 1.050m<sup>2</sup> e o maior uma área de 13.765m<sup>2</sup>. Cada adquirente poderá ocupar em construção até 50% da área do lote.



Constituíram-se os seguintes grupos de actividades por sectores: Indústria, oficinas, armazéns, artesanato, exposições, serviço de apoio e lotes a definir.

### 7 - Parâmetros Urbanísticos - Quadro Geral de Áreas

O projecto de Arquitectura respectivo definirá, caso a caso, as construções a erigir, de acordo com a especificidade das actividades a instalar, respeitando o Regulamento do loteamento e todas as normas legais em vigor.

LOTES n°	AREAS m <sup>2</sup>	ÁREA DE OCUPAÇÃO m <sup>2</sup>	N° PISOS
1	3.777	650	1
2	3.320	816	1
3	4.094	1.496	1
4	4.488	1.496	1
5	4.488	1.496	1
6	4.380	1.308	1
7	1.250	362	1
8	1.995	884	1
9	1.105	442	1
10	2.160	884	1
11	1.180	442	1
12	1.825	990	1
13	13.765	2750	1
14	2.074	600	1
15	3.870	1.900	1
16	2.385	884	1
17	1.880	676	1
18	2.750	884	1
19	2.850	754	1
20	1.913	600	1
21	1.330	472	1
22	1.860	676	1
23	2.650	850	1
24	5.065	1.500	1
25	6.790	1.740	1
26	2.000	860	1
27	4.360	1.500	1
28	2.370	936	1



29	1.050	500	1
30	1.370	453	1
31	2.070	500	1
32	1.212	468	1
33	1.218	468	1
34	1.166	468	1
35	1.094	468	1
36	1.665	472	1
37	2.434	800	1
38	1.500	600	1
39	2.000	832	1
40	2.930	1.160	1
41	1.645	500	1

## 8 – Tipologia e Volumetria

Pretende-se que o espaço edificado apresente unidade volumétrica. Todas as edificações terão 1 piso, não devendo exceder o 9 metros de altura, até à cumeeira. A linguagem arquitectónica deverá ser representativa, tendo sempre como fundamento a unidade e a caracterização visual do conjunto urbano. O sistema construtivo será definido pelo projecto apresentado para cada lote. A área de ocupação máxima de cada lote é de 50%, devendo respeitar os alinhamentos definidos no projecto Urbanístico e no Regulamento do loteamento.

## 9 – Arruamentos

As características do traçado dos arruamentos são apresentadas na parte desenhada. A entrada/saída do loteamento, estabelecida com a EN.396, é feita com um nó rodoviário, projectado de acordo com as normas legais em vigor para intercalar estradas nacionais.

Os arruamentos com dois sentidos terão uma faixa de rodagem de 7m. Os sectores de arruamentos que com um só sentido, a faixa de rodagem terá 4m.

Os parqueamentos automóveis terão a largura de 5m.

Os passeios terão a largura de 2,5m.

O tipo de pavimento nas faixas de rodagem e dos estacionamento será executado em tapete betuminoso, com revestimento superficial simples, assente sobre base constituída por duas camadas de granulometria extensa.



Os passeios nas zonas onde não existem lotes confinantes, são pavimentados a pedra de chão do tipo sextavado de cor natural de 8cm de espessura, sobre camada de areia com 6cm de espessura. Nas restantes zonas, sujeitas a deterioração com a construção dos lotes nesta 1ª. fase os passeios serão revestidos com uma camada de saibro não argiloso com 5cm de espessura, incluindo as áreas confinantes com zonas verdes e passagens pedonais.

A pavimentação das áreas referidas com revestimento de saibro serão pavimentadas numa 2ª. fase a pedra de chão igual à descrita, pelos futuros proprietários dos lotes, conforme o estipulado no Regulamento do loteamento.

Os lancis serão em betão, pré-fabricados.

Está prevista sinalização vertical e horizontal, de acordo com as normas legais em vigor.

## 10 – Tratamento Paisagístico

Deverá executar-se um projecto específico, embora se definam a este nível, algumas directrizes que surgem como base para esses estudos.

Os espaços colectivos da urbanização, incluindo a rede viária, serão convenientemente tratados. Os lugares destinados ao estacionamento, serão arborizados de modo a criar sombra, por esta razão as espécies arbóreas deverão ser de folha caduca.

Os locais onde se localizarão as infraestruturas, postos de transformação, estação elevatória, serão arborizados com espécies da região.

Os espaços não edificados dos lotes serão tratados com relva, conservando as espécies existentes de porte e completados com outras.

REGULAMENTO  
Loteamento do Parque Industrial  
CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

INTRODUÇÃO

Este regulamento pretende criar normativas específicas de projecto e construção relativas às edificações a construir, cedência e aquisição de lotes, assim como as cláusulas contratuais entre a Câmara Municipal de Loulé e os promitentes – adquirentes.

CAPÍTULO 1  
DA CONSTRUÇÃO

ART°.1° – Todas as obras a executar ficam não só sujeitas a este regulamento, mas também às demais disposições legais em vigor.

ART°.2° – Compete exclusivamente à Câmara Municipal de Loulé zelar pelo total cumprimento deste Regulamento de forma a permitir a salvaguarda do conjunto industrial proposto.

ART°.3° – A instalação de todas as unidades industriais, em todo o desenvolvimento do processo de construção e funcionamento, deve vincular-se à legislação em vigor, nomeadamente ao Decreto-Lei n°46923 e Decreto-Lei n°46924, ambos de 28 de Março de 1966, e às que vierem a ser publicadas nos casos que as mesmas normas indicarem.

ART°.4° – Aquando da construção dos edifícios, todos os adquirentes dos lotes deverão respeitar as áreas de implantação, afastamentos, alinhamentos e nivelamentos propostos no projecto de Urbanismo.

ART°.5° – A Todas as construções , incluindo muros de vedação, se exige qualidade estética, patentes nos projectos de Arquitectura a submeter à aprovação da Câmara Municipal de Loulé.



ART°.6° - Não serão permitidos quaisquer tipo de anexos e todo o espaço exterior aos pavilhões deve ser cuidado, para uma boa imagem do conjunto, que se pretende harmonioso.

ART°.7° - No caso de edificações geminadas, as coberturas deverão ter a mesma inclinação, mesmo com cêrceas diferentes.

ART°.8° - As vedações dos lotes, junto aos passeios deverão possuir simultâneamente muro (0,70m) e grade (0,30m), isto é, 1,00m de altura, acima do passeio. Entre lotes, a altura dos muros deverá situar-se entre 0,70m e 1,00m de altura.

ART°.9° - Todo o lote deverá ter o seu número junto dos portões de entrada com algarismos, cujas dimensões correspondem à inscrição num rectângulo de 30x15 (ao baixo).

ART°.10° - A implantação dos lotes é da responsabilidade da Câmara Municipal e deverá ser feita por marcação a tinta vermelha nos lancis em frente dos lotes .

ART°.11° - Sempre que o terreno exija, as edificações poderão possuir caves ou 1.ºs andares, mas sempre dentro da volumetria prevista para o conjunto edificado.

ART°.12° - A rede de águas pluviais e de saneamento deverão garantir a limpeza periódica dentro do próprio lote de forma a evitar entupimentos e a degradação das redes gerais de saneamento e águas pluviais.

ART°.13° - Da não observância do estipulado no art°. anterior podem resultar danos de entupimento da rede geral do loteamento de que poderá ser responsabilizado o proprietário ou proprietários dos lotes, que os provocarem.

ART°.14° - As coberturas deverão ser concebidas de forma a que as águas pluviais não ultrapassem o plano vertical de separação entre o próprio lote e o do vizinho.

ART°.15° - Nos pedidos de licenciamento das construções deverão ser indicados o prazo para a duração da licença que deverá ser prorrogada, antecipadamente, sempre que os trabalhos se prolonguem para além do prazo previsto inicialmente.

ART°.16° - A área coberta máxima a construir poderá ser faseada, mas a 1ª fase nunca poderá ser inferior a 25% da área coberta máxima.



Art°.17° - Os titulares dos Direitos cedidos pela C. M. de Loulé, ficam obrigados a apresentar o projecto dos edificios a construir nos lotes cedidos no prazo de dezoito meses, a contar da data da outorga da escritura do direito de superficie.

Art°.18° - Os titulares dos Direitos cedidos pela C. M. de Loulé, ficam obrigados a iniciar a construção dos edificios a implantar nos lotes cedidos no prazo de um ano, contado desde a data da aprovação do respectivo projecto.

Art°.19° - Os titulares dos Direitos cedidos pela C. M. de Loulé ficam obrigados a concluir os edificios a executar nos lotes cedidos no prazo de dois anos, a contar do inicio das obras.

Art°.20° - O não cumprimento dos prazos estipulados nos art°. 17°, 18° e 19°, implica a reversão do Direito cedido para a Câmara Municipal de Loulé.

Art°.21° -

a) No caso de extinção do direito de superficie pelo decurso do prazo ou por resolução do contrato, o superficiário terá direito, a uma indemnização equivalente ao valor de quaisquer construções ou benfeitorias que tenham por si sido efectuados, tomando-se como base o custo das construções a esse tempo e, descontando-se quer as depreciações derivadas ao mau estado de conservação e de outras causas que lhe diminuam o valor, quer todos os encargos financeiros que estiverem por liquidar.

b) Na ausência de acordo sobre o montante da indemnização, esta será calculada por uma comissão de avaliadores, constituída por três membros sendo um a indicar pela Câmara e outro pelo superficiário, e o terceiro a eleger pelos outros dois.

c) O pagamento pelo Municipio de Loulé, da indemnização de que trata este número será feito em prestações distribuidas por um prazo de dez anos, pagando a Câmara um juro anual de quatro por cento, sobre as quantias cujo pagamento seja deferido.

Art°.22° - O titular do Direito cedido pela C. M. de Loulé, só poderá transmitir o seu Direito, a qualquer titulo, mediante autorização escrita da C. M. L.

Art°.23° - A transmissão do lote cedido em contravenção com o artigo anterior, implica a reversão do Direito cedido para a C. M. Loulé.



Art°.24° - A Câmara Municipal de Loulé, goza do direito de preferência em primeiro grau em caso de alienação adjudicação em liquidação do direito de superfície ora cedido.

Art°.25° - Às empresas industriais adquirentes é proibido alterar ou ampliar o tipo de industria sem prévio licenciamento e comunicação dessa intenção à Câmara Municipal

Art°.26° - Caso as empresas procedam em contravenção com o artigo anterior ficam sujeitas às seguintes sanções:

- a) Encerramento parcial ou total da instalação industrial pela Câmara Municipal até ao cumprimento integral do estipulado neste regulamento e legislação aplicável.
- b) Pagamento à Câmara Municipal de Loulé de 50% das taxas em vigor aplicada sobre a ampliação das instalações efectuadas.
- c) Demolição das instalações levadas a efeito e julgadas inconvenientes pela Câmara Municipal.

## CAPÍTULO 2 CEDÊNCIA DE LOTES

Art°.27° -

- a) A Câmara Municipal de Loulé contratará, mediante simples ajuste directo, a cedência do Direito de superfície sobre os lotes...
- b) Quando seja reconhecido o seu interesse económico para a região poderá a Câmara Municipal ceder a título gratuito os terrenos considerados indispensáveis às instalações industriais que tenham aquela característica, devendo ser informada a Assembleia Municipal sobre o título de indústria a instalar.

Art°.28° - A Câmara Municipal poderá requerer a entidades competentes, pareceres à cerca da viabilidade económica e financeira dos projectos apresentados, com vista a uma fundamentação da oportunidade do empreendimento. Poderá ainda requerer pareceres acerca do impacto ambiental.

Art°.29° - O preço de cedência dos lotes será fixado pela Câmara Municipal...



Art°.30° - Estabelecidas todas as cláusulas contratuais entre a Câmara Municipal e o promitente - adquirente, deverão ambas as partes, no prazo máximo de trinta dias, celebrar um contrato - promessa de alienação do terreno onde será fixada a data do contrato final.

Art°.31° - O adquirente deverá liquidar os encargos seguintes:

- a) As despesas do contrato - promessa no próprio dia da sua efectivação.
- b) a sisa devida pela aquisição do terreno.
- c) As despesas inerentes à celebração da escritura pública do contrato final;

1 - Se o adquirente não comparecer, no dia fixado para a realização da escritura pública perderá a favor da Câmara Municipal de Loulé, as importâncias pagas e o processo será arquivado.

Art°.32° -

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

### CAPÍTULO 3

#### DEVERES DOS ADQUIRENTES DOS LOTES

Art°.33° - O adquirente obriga-se a apresentar o projecto do edifício a construir, a iniciá-lo e a concluí-lo, nos prazos previstos nos art° 17°, 18° e 19°.



Art.º 34.º -

- a) A unidade industrial deverá entrar em laboração no prazo de 1 ano após a conclusão das obras.
- b) Durante os prazos referidos deverá o adquirente promover junto da Direcção Geral dos Serviços Industriais as diligências necessárias ao licenciamento e vistoria das instalações.
- c) O adquirente obriga-se a dotar a unidade industrial, a instalar com o equipamento de depuração adequado de modo a cumprir o que estiver legislado quanto a limites de parâmetros nas emissões para a atmosfera e nas descargas para a rede de esgotos domésticos.
- d) Compete-lhe igualmente a remoção dos resíduos sólidos produzidos que, dada a sua natureza, não possam ser recolhidos pelos respectivos serviços municipais, tendo em atenção designadamente o prescrito no art.º 26.º.
- e) Na ausência ou insuficiência de legislação adequada, o adquirente obriga-se a reduzir a poluição produzida até aos limites impostos pela Câmara Municipal.
- f) O adquirente compromete-se a autorizar a verificação " *in situ* " dos sistemas despoluidores instalados e a determinação da eficiência do seu funcionamento, nomeadamente através da colheita de amostras nos efluentes gasosos, líquidos ou sólidos eliminados, para posterior caracterização analítica.

Art.º 35.º - Os prazos indicados neste capítulo poderão ser dilatados, a pedido dos interessados, quando a Câmara Municipal entender justificáveis os motivos apresentados face à dimensão do empreendimento e a condicionalismos imprevistos.

Art.º 36.º - A alteração do sector industrial inicialmente previsto, ou mesmo já instalado, carece de consentimento da Câmara Municipal, devendo ser informada a Assembleia Municipal, sobre o tipo de indústria a instalar.

Art.º 37.º - O adquirente do lote compromete-se a proceder à ligação das águas pluviais, a caixa de águas pluviais existente no passeio, a mais próxima ou a mais favorável em termos de escoamento.



Art°.38° - O adquirente do lote, obriga-se à pavimentação do passeio em frente ao lote, a pedra de chão, assente sobre almofada de areia, conforme o previsto no projecto.

Art°.39° - Os adquirentes de lotes, com infraestruturas aí instaladas, obrigam-se a permitir o acesso sempre que necessário por parte da Câmara Municipal, tendo em vista a conservação e manutenção das redes aí instaladas.

#### CAPÍTULO 4

#### DEVERES DA CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Art°.40° - É da exclusiva atribuição da Câmara Municipal:

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

Art°.41° - Compete à Câmara Municipal:

- a) Acompanhar o funcionamento do loteamento e solucionar os aspectos legais conexos à sua exploração.



b) Apoiar e desenvolver acções comuns com interesse comercial e industrial, para a actividade dos industriais do loteamento.

Art°.42° - É reservado ao Município, o direito de, mediante o pagamento do preço da sua aquisição, fazer a reversão da posse dos terrenos sobrantes e não utilizados para a laboração industrial nos prazos previstos neste regulamento.

## CAPÍTULO 5

Art°.43° - Condicionamentos de funcionamento:

a) As obras a efectuar serão fiscalizadas pelos Serviços Técnicos de Obras da Câmara Municipal, tendo em vista o cumprimento do projecto apresentado, devendo todas as alterações ao projecto ser submetidas à apreciação daquela entidade.

b) Todo o carregamento, descarregamento ou depósito de materiais deverá efectuar-se no interior de cada lote.

c) A recolha de lixo obedecerá a regras a definir entre a Câmara Municipal e os utentes do loteamento, respeitando as normas e regulamentos em vigor.

Art°.44° - Condicionantes de segurança e higiene no trabalho:

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

Art°.45° - Condicionantes sobre control de poluição:

a) O utilizador obriga-se a realizar o pré-tratamento das águas residuais de modo que as suas características no ponto de inserção da rede de esgotos não afectem o normal funcionamento dos sistemas de drenagem e das unidades depuradoras.

b) 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 existente.



c) No que respeita ao controle da poluição produzida, o utilizador obriga-se a satisfazer permanentemente a legislação em vigor e as condicionantes impostas pela Câmara Municipal à sua unidade.

Art°.46° - Todos os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, por forma a evitar que os efluentes, líquidos, tóxicos ou corrosivos, poeiras leves, gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores demasiado incómodos sejam lançados para a atmosfera, ribeiros, rios ou simples linhas de água, para a rede de saneamento, rede de águas pluviais e rede de águas potáveis do Parque Industrial.

a) Para satisfação deste artigo, devem apresentar-se em projecto os sistemas antipoluentes, cuja aprovação é condição necessária para a concessão da licença de construção.

b) Os sistemas antipoluentes ficam sujeitos a inspecções a realizar sempre que a Câmara Municipal entenda.

c) É obrigatória a suspensão da laboração do sector da instalação industrial que possua a instalação antipolvente em deficiente funcionamento.

d) Os prejuízos causados pela suspensão obrigatória do funcionamento dos sistemas antipoluentes são da inteira responsabilidade da própria empresa proprietária.

e) A empresa proprietária é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas antipoluentes.

Art°.47° - No que respeita a aspectos ligados com o controle de poluição, os adquirentes terão de informar a Câmara Municipal quando da apresentação do processo de licenciamento da construção dos diferentes tipos de poluição que a sua indústria poderá provocar, e os processos técnicos utilizados para a sua eliminação ou redução, para os níveis fixados pela Câmara Municipal de Loulé.

Art°.48° - Poluição Atmosférica

a) Emissões gasosas expectáveis (tipo de poluentes e sua quantificação).

b) Tipo de produtos a queimar.

c) No caso de se prever chaminés deverá fornecer os parâmetros físicos das mesmas.

- altura
- diâmetro
- velocidade de saída dos gases
- temperatura

d) Equipamento previsto a instalar com vista à redução de emissões gasosas.

e) Emissões directas.

**Art.º 49º - Poluição por efluentes líquidos.**

a) Águas contaminadas - Previsão de pré-tratamento antes da descarga no colector de águas domésticas e industriais, de modo a evitarem-se concentrações elevadas no que concerne aos poluentes específicos de cada indústria. informação sobre caudal de descarga.

b) Águas não contaminadas - informação sobre:

- caudal de descarga.
- existência de bacia de retenção.

c) Águas sanitárias - informação sobre:

- eventualidade de trabalhadores da empresa.
- caudal previsto.

**Art.º 50º - Poluição por detritos sólidos**

a) Indicação do tipo de detritos sólidos produzidos (urbano, comercial, industrial) e respectivas quantidades ao longo do ano.

b) Especificações das variedades dentro dos resíduos industriais e respectivas características físico-químicas, se possível.

c) Indicação do destino previsto para os resíduos industriais. Indicação dos resíduos que poderão ser rentabilizados ou comercializados como sucata ou sob outra forma.



Art.º51º -

- a) Antes de terminar os prazos estipulados para a construção e antes do início do funcionamento da instalação industrial, deverá ser requerida à Câmara Municipal de Loulé vistoria ao funcionamento, que inspecionará todos os sistemas antipoluentes de drenagem e escoamento dos esgotos e águas pluviais, bem como o cumprimento do presente Regulamento, as normas em vigor aplicáveis e os próprios projectos aprovados para a mesma instalação.
- b) Caso a empresa industrial não requeira a vistoria de funcionamento fica sujeita à multa a pagar a Câmara Municipal de Loulé, a determinar por esta entidade.
- c) No prazo de quinze dias a contar da recepção do requerimento referido nas alíneas anteriores, a Câmara Municipal de Loulé deverá promover a vistoria de funcionamento através de uma Comissão Técnica constituída por pessoas por si convidadas.
- d) Caso a Câmara Municipal de Loulé não promova a vistoria de funcionamento no prazo de quinze dias poderá o adquirente sem outras formalidades e sem prejuízo do estipulado neste Regulamento e da Legislação aplicável iniciar a laboração da instalação industrial.

Art.º52º - Disposições finais

- a) As situações jurídicas não previstas neste Regulamento serão solucionadas pelas disposições legais subsidiárias aplicáveis.
- b) O Tribunal Judicial da Comarca de Loulé é o órgão territorial para a resolução de conflitos entre as partes.

CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ  
Divisão de Estudos e Projectos

Loulé, Dezembro de 1992

Luis de Jesus Faria Pires  
(Arquitecto)

no sítio dos Calços, Esteval, Freguesia de Almancil, conforme projecto que junta.-----

A Câmara deliberou, por unanimidade e em minuta, aprovar o requerido.-----

OUTRAS DELIBERAÇÕES

Seguidamente foram tomadas as seguintes deliberações:-----

REGULAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE LOULÉ- Foi presente à Câmara para aprovação a proposta de Regulamento do Loteamento do Parque Industrial de Loulé.-----

A Câmara deliberou, por maioria e em minuta, aprovar o texto do regulamento da zona Industrial de Loulé.-----

Absteve-se o Vereador senhor José Cavaco.-----

REQUERIMENTOS

Seguidamente foram presentes os seguintes requerimentos:-----

CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS (INFORMAÇÕES)-De Francisco Miquel Guerreiro (Requerimento Nº190/92), residente na rua David Teiceira, em Loulé, proprietário de um terreno sito na Cássima, Freguesia de S.Clemente em Loulé, com a área de 11.130 m<sup>2</sup>, no qual pretende levar a efeito um loteamento, requerendo à Câmara se digne informar de quais os condicionamentos previstos, apoiados nas peças desenhadas apresentadas, de molde a resolver a rede viária que servirá a área de estudo, que não é abrangida por plano de pormenor ou alvará de Loteamento.-----

A Câmara deliberou, por unanimidade e em minuta, que o estudo apresentado poderá servir de base a um processo de Loteamento, nos termos do Decreto-Lei Nº448/91, ficando a área de construção limitada a 11.620 m<sup>2</sup>, devendo, para além da cedência para construção de área localizada mais a Poente, ser cedido à Câmara parte de terreno do lote 7; deverá ser definido com precisão os limites do terreno do requerente, em colaboração com esta Câmara, proprietária do terreno a Norte e os proprietários do terreno localizado a Poente.-----

OUTRAS DELIBERAÇÕES

Seguidamente foram tomadas as seguintes deliberações:-----

AQUISIÇÃO DE TERMINAIS DE COMPUTADOR PARA A DIVISÃO DE SANEAMENTO-Da Divisão de Saneamento foi presente uma informação acompanhada das propostas das Firms S.G.O. Informática, Lda. e Mecaresopre-Centro Mecanográfico, S.A., para aquisição do equipamento em epígrafe.-----

A Câmara deliberou, por unanimidade e em minuta, adquirir os terminais referidos à Firma S.G.O. informática, Lda., pela importância de 1.105.900\$00.-----

EXPLORAÇÃO DE UM FURO NA ZONA DAS ROMEIRINHAS PERTENCENTE A JOSÉ VIEGAS DE

# ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE

LOULÉ

Ex.º Sr.

PRESIDENTE DA CAMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

DATA

P. 1-A/1N.º 2

93.03.01

ASSUNTO:

Para conhecimento e devidos efeitos, comunico a V.Exª de que a Proposta relativa ao Loteamento do Parque Industrial de Loulé, foi APROVADO por MAIORIA, com Abs-  
tenções do PSD e Presidente da Junta de freguesia de Quarteira, em Sessão desta  
Assembleia de 26 de fevereiro de 1993.

Com os melhores cumprimentos,

*Rep'*  
O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA  
*Luis Filipe Nascimento Madeira*

( Luis Filipe Nascimento Madeira )



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Código Postal 8100

DEPARTAMENTO DE OBRAS MUNICIPAIS  
ASSUNTOS PRESENTES À REUNIÃO 6/12/93

LOTEAMENTO DO PARQUE INDUSTRIAL DE LOULÉ

-DELIBERAÇÃO- POR maioria, concorda com o projecto do loteamento, precedendo ao registo dos lotes respectivos com a maior brevidade possível; o projecto deve ser submetido previamente à Assembleia Municipal, para aprovação nos termos do Dec. Lei 448/91

Jm

Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'AM' and another that looks like 'L. Costa'.

Abst: Sr. Paço  
Dr. Gilbeus

Handwritten signature/initials.

Documentos  
enviados à  
Reunião de  
93/02/16

ACTA DE 13 / 7 / 19 93

*7*  
*7*

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES AO REGULAMENTO DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL- Foi presente à Câmara uma proposta com as disposições complementares ao regulamento do Loteamento Industrial que a seguir se transcreve:-----

"Como se sabe o regulamento do Loteamento Industrial de Loulé, foi aprovado pela Câmara na reunião de 8/9/92 e pela Assembleia Municipal de 16/11/92.-----

No referido regulamento não se previa em termos concretos a possibilidade de a atribuição dos lotes se fazer através do recurso a Hasta Pública. -----

É claro que prevendo a Lei que a alienação de património municipal, em que se transfira a propriedade plena, se fará pelo recurso à Hasta Pública, era sempre possível recorrer a este instituto. -----

No entanto, o que é facto, é que não existindo qualquer regulamentação à Hasta Pública, se torna necessário, não só fazer constar do regulamento a possibilidade de a alienação dos lotes se fazer em propriedade plena, como também regulamentar a Hasta Pública.-----

Pelo que se propõe seja deliberado aprovar como disposições complementares, ao regulamento em vigor, as clausulas que abaixo se transcrevem que e após serem aprovadas pela Assembleia Municipal, passarão a fazer parte integrante do já referido regulamento.-----

Disposições complementares ao regulamento do Loteamento Industrial.-----

#### PRIMEIRA

Da atribuição-----

Além do referido no capítulo 2-cedência de lotes- a atribuição destes poderá ainda ser feita em propriedade plena, através de :-----

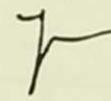
1- Hasta Pública-----

2- Acordo directo quando os lotes a atribuir se destinarem a entidades privadas para instalação de pequenas industrias, oficinas e armazéns, desde que essas entidades exerçam aquela mesma actividade nos aglomerados urbanos do concelho e a mesma perturbe manifestamente a qualidade de vida local e desde que seja garantida a transferência ou alienação da actividade considerada nociva.-----

#### SEGUNDA

Da entrada do projecto-----

1- O prazo máximo para a entrada do projecto nos serviços competentes do municipio é de 12 meses após a atribuição do lote.-----

- pscciv* 
- 2- O não cumprimento deste prazo implica a caducidade da atribuição.
  - 3- A requerimento do interessado, e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo para a entrada do projecto, poderá a Câmara Municipal prorrogá-lo, por prazo não superior a 6 meses.

#### TERCEIRA

Da outorga da escritura de compra e venda

- 1- A escritura de compra e venda dos lotes só será realizada após a aprovação, pela Câmara Municipal e demais entidades que venham a intervir no processo do respectivo projecto.
- 2- Sem prejuízo do previsto no nº1 do presente artigo, o prazo máximo para a realização da escritura de compra e venda será de 24 meses após a atribuição.
- 3- A não realização da escritura no prazo previsto no número anterior implica a anulação da atribuição do lote sem que haja lugar a qualquer indemnização.
- 4- A requerimento do interessado e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo previsto no nº2 do presente artigo, poderá a Câmara Municipal, prorrogá-lo por um prazo não superior a 6 meses.
5. Sempre que se verificar a situação prevista no nº4 do presente artigo haverá lugar à actualização do preço do lote, pagando, o adquirente, a diferença no acto da escritura de compra e venda.
- 6- A actualização prevista no número anterior será calculado somando ao preço inicial, o valor que resultar da aplicação ao preço inicial da taxa de inflação publicada pelo Instituto Nacional de Estatística para aquele ano.

#### QUARTA

Do preço de venda dos lotes

- 1- A Câmara Municipal fixará semestralmente o preço de venda por m<sup>2</sup> dos lotes a atribuir por acordo directo e o valor base de licitação dos lotes a atribuir por Hasta Pública.
- 2- Sendo, os lotes, atribuidos em Hasta Pública, o preço de venda é o que resultar das licitações a fazer pelos interessados.

#### QUINTA

Da forma de pagamento

- 1- Para os lotes atribuidos em Hasta Pública será pago 50% no acto de arrematação e os restantes 50% do valor, no acto da escritura.

ACTA DE 13/7/1992

2- Para os lotes atribuídos por acordo directo será pago 40% no acto da atribuição, 30% seis meses após a atribuição e os restantes 30%, do valor no acto da escritura.

3- Entende-se por acto de atribuição, a assinatura por ambas as partes de um contrato promessa de compra e venda.

## SEXTA

Início da construção

1- O prazo máximo para o início das construções será 12 meses, contados desde a data da aprovação do respectivo processo.

2- O não cumprimento deste prazo implica a caducidade da atribuição ou reversão do lote, perdendo o adquirente a quantia paga no acto da atribuição.

3- A requerimento do interessado, e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo de início da construção, poderá a Câmara prorrogá-lo por um período não superior a seis meses.

## SÉTIMA

Da conclusão da construção

1- O prazo máximo para a construção será de 24 meses, a contar do início das obras.

2- O não cumprimento deste prazo implica a reversão do lote e respectivas construções para a Câmara Municipal, a qual procederá à sua venda em Hasta Pública, retendo uma verba igual ao preço da venda do lote devidamente inflacionado e entregando o excedente ao anterior adquirente, serão, no entanto, salvaguardados os interesses das entidades financiadoras, caso tenha havido recurso ao crédito para a construção.

3- A requerimento do interessado, e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo de conclusão da construção, poderá a Câmara Municipal prorrogá-lo por um período não superior a seis meses.

Possibilidade de venda

## OITAVA

1- Para os lotes atribuídos em Hasta Pública é proibida a sua venda ou cedência, sem que o mesmo esteja integralmente pago e a construção disponha de licença de utilização.

2- Para os lotes atribuídos por acordo directo é proibida a sua venda, antes de decorridos 5 anos sobre a data da respectiva licença de utilização.

3- As disposições dos pontos anteriores aplicar-se-ão sem prejuízo das entidades financiadoras, caso tenha havido recurso ao crédito para construção.

NONA

Em tudo o que não se encontrar expressamente previsto nestas Disposições Complementares, aplica-se o previsto no Regulamento, do qual estas disposições passam a ser parte integrante. "

A Câmara deliberou, por unanimidade e em minuta, aprovar as disposições complementares ao referido regulamento e enviá-los para a Assembleia Municipal, para os efeitos devidos.



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Código Postal #100

A Câmara Municipal de Loulé é proprietária do denominado Loteamento Industrial de Loulé.

No regulamento do Loteamento Industrial aprovado em reunião de câmara de 8/9/92 e pela Assembleia Municipal em 16/11/92 e suas disposições complementares aprovadas em reunião de câmara de 13/7/93 e pela Assembleia Municipal de 17/9/93, prevê-se a atribuição de lotes, através de Hasta Pública.

Importa agora regulamentar a Hasta Pública, propondo-se o seguinte regulamento e condições de alienação:

### Regulamento de Hasta Pública

- 1- Os lotes de terreno serão alienados em hasta pública
- 2- Os lotes de terreno a alienar deverão ser rigorosamente identificados com indicação da área, localização e confrontações.
- 3- As plantas topográficas dos lotes, e o regulamento do loteamento industrial, estarão patentes para consulta na Secretaria do Departamento de Obras Municipais.
- 4- As alienações serão procedidas de Edital afixado, pelo menos 20 dias antes, nos lugares do costume e publicados na imprensa regional.
- 5- No edital serão indicados:
  - a) O dia, hora e local em que se realizará a hasta pública.
  - b) A área do lote, e o fim a que se destina.
  - c) Preço por metro quadrado.
  - d) O prazo de início e conclusão da edificação.
  - e) O limite de altura da construção e quaisquer outras características gerais ou especiais.
- 6- A hasta pública realizar-se-á perante uma comissão constituída pelo Presidente da Câmara, ou seu substituto, pelo Director do Departamento Administrativo, um Técnico do

.../...



**CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ**  
Código Postal 8100

Departamento de Obras Municipais.

- 7- Aberta a praça e depois de identificação do lote, e de lidas as condições a que o mesmo se encontra sujeito, proceder-se-á à licitação verbal.
- 8- A base de licitação, será fixada semestralmente pela Câmara Municipal, e os lanços não poderão ser inferiores a 5% desse valor.
- 9- A praça estará aberta pelo menos meia hora, e o último lanço, com a duração de cinco minutos, anunciar-se-á pelo menos três vezes.
- 10- Se passados 15 minutos não ou lanço superior ao valor por que o lote foi posto em praça, será o mesmo retirado.
- 11- Fica reservado o direito de retirar da praça o lote, desde que se verifique haver conluio entre os possíveis compradores.
- 12- O lote adjudicar-se-á provisóriamente ao licitando que oferecer o maior lanço.
- 13- A adjudicação só será válida depois de convertida em definitivo por deliberação da Câmara.
- 14- O último licitante, seu conjuge, procurador ou sócio, tem de provar sua identidade e qualidade, para efeitos do disposto n.º 12.
- 15- Se a adjudicação provisória for a uma pessoa colectiva, a representante terá de apresentar:
  - a) Documento comprovativo da concessão de poderes para a arrematação do lote em causa.
  - b) Certidão da Conservatória do Registo Comercial da respectiva matrícula e número de pessoa colectiva.
- 16- O licitante que oferecer o maior lanço, deverá entregar no acto da praça a importância de 50% do preço oferecido, como sinal, o qual se considerará como principio de pagamento na

**CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ**

Código Postal 8100

hipótese de lhe ser feita a adjudicação definitiva.

17- Se houver adjudicação definitiva o pagamento da restante importância será feito no acto da escritura.

18- Se não houver adjudicação definitiva, a Câmara restituirá a importância recebida sem necessidade de requerimento do interessado.

19- As implicações fiscais ou quaisquer outros encargos respeitantes à alienação do terreno são da conta do adjudicatário.

20- O adjudicatário deverá ainda cumprir o seguinte:

a) Pagar o imposto de selo devido no primeiro dia útil que se seguir à adjudicação definitiva, se a ele houver lugar, entregando o respectivo conhecimento na Secretaria nos dois dias seguintes.

b) Pagar no prazo de 30 dias, após a adjudicação definitiva a sisa, se a ela houver lugar, entregando o original do respectivo conhecimento na Secretaria da Câmara após o pagamento; no caso de entender estar isento do pagamento da sisa, deverá entregar, dentro de igual prazo, documento comprovativo da isenção.

c) Celebrar a escritura no prazo máximo de quinze dias após a aprovação do projecto pela Câmara Municipal e demais entidades que venham a intervir no projecto.

21- A alienação considerar-se-á nula e de nenhum efeito, no caso de se verificar a falta de pagamento de alguma das prestações nos prazos marcados ou a falta de cumprimento de qualquer das condições constantes deste regulamento e do regulamento do Parque Industrial, revertendo para a Câmara não só o terreno como também todas as edificações ou outras benfeitorias já nele existentes, sem que haja obrigação, por parte do Municipio de restituir as importâncias já pagas ou de pagar qualquer indemnização ou compensação.

**CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ**

Código Postal 8100

- 22- É expressamente proibida a alienação por acto entre vivos do lote, ou deste e das obras de construção nele feitas, sem que o preço do lote se encontre integralmente liquidado e a construção disponha de licença de utilização.
- 23- No caso de falecimento do arrematante, os seus herdeiros ficam constituídos nas mesmas obrigações ou no caso de sociedades desde que se verifique a sua dissolução.
- 24- A alienação pode, no entanto operar-se, independentemente de autorização municipal, se resultar de execução hipotecária, mas o adquirente ficará constituído nas mesmas obrigações que o executado.
- 25- Antes de solvidas as obrigações para com a Câmara, poderá esta autorizar que sobre o terreno ou que sobre este e a construção no estado em que se encontrar, seja constituída hipoteca, se ao comprador se tornar necessário capital para acabamento do prédio.
- 26- No caso da condição anterior, terá porém o comprador, de garantir à Câmara Municipal as quantias em dívida a essa data através de primeira hipoteca.
- 27- Não será emitida licença de ocupação enquanto não estiverem pagas todas as prestações devidas à Câmara.
- 28- São considerados ónus reais, para o efeito do disposto no Código Civil, as restrições ao direito de propriedade consignados neste regulamento e no regulamento do Parque Industrial.
- 29- Tudo o mais não especialmente previsto nestas condições, será regulado pelas disposições legais aplicáveis, sendo o foro competente para dirimir quaisquer questões que surjam sobre a interpretação e validade das condições que recaiem sobre o lote, nomeadamente as condições de alienação e do contrato o Tribunal de Loulé, salvo se outra competência não estiver cometida aos Tribunais Administrativos.

S.  R.

# ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE

LOULÉ

Ex.<sup>mo</sup> Sr.

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

DATA

P.1-A/1 N.25

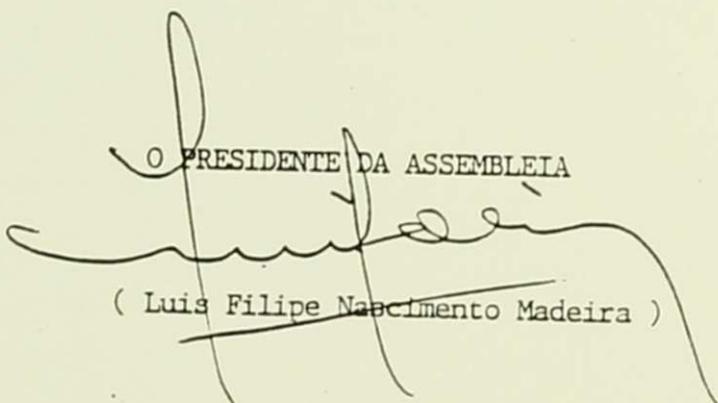
93.09.20

ASSUNTO:

Para conhecimento e devidos efeitos, comunico a V.Ex<sup>a</sup> de que a Proposta relativa ao Aditamento ao Regulamento do Loteamento Industrial de Loulé, foi APROVADO por UNANIMIDADE, em Sessão desta Assembleia de 17 de Setembro de 1993.

Com os melhores cumprimentos,

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA

  
( Luis Filipe Nascimento Madeira )



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ  
8100 LOULÉ

A.M. 3

S. R. *Aprovado por unanimidade.*  
93.9.17

*[Handwritten signature]*

Asssembleia Municipal de Loulé
Entrada N.º 84
Liv.º 1
Em 16 de julho de 1993
Processo 1-A/1

EXMO. SENHOR  
PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO  
CONCELHO DE LOULÉ  
8100 LOULÉ

Sua referência

Sua comunicação de

Nossa referência

DATA

Nº 008936

16.7.93

ASSUNTO:

A fim de ser submetida à apreciação e consequente aprovação dessa Assembleia Municipal junto remeto a V.Exa. fotocópia das disposições complementares ao Regulamento do Loteamento Industrial de Loulé, presentes e aprovadas em reunião desta Edilidade realizada em 13.7.93.

Com os melhores cumprimentos,

O PRESIDENTE DA CAMARA

*[Handwritten signature]*

(Joaquim Manuel dos Santos Vairinhos)



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ  
Código Postal 8100

PROPOSTA

Como se sabe o regulamento do Loteamento Industrial de Loulé, foi aprovado pela Câmara na reunião de 8/9/92 e pela Assembleia Municipal em 16/11/92.

NO referido regulamento não se previa em termos concretos a possibilidade de a atribuição dos lotes se fazer através do recurso a Hasta Pública.

É claro que prevendo a Lei que a alienação de património municipal, em que se transfira a propriedade plena, se fará pelo recurso à Hasta Pública, era sempre possível recorrer a este instituto.

No entanto, o que - é facto, é que não existindo qualquer regulamentação à Hasta Pública, se torna necessário, não só ser constar do regulamento a possibilidade de a alienação dos lotes se fazer em propriedade plena, como também regulamentar a Hasta Pública.

Pelo que se propõe seja deliberado aprovar como disposições complementares, ao regulamento em vigor, as clausulas que abaixo se transcrevem que e após serem aprovados pela Assembleia Municipal, passarão a fazer parte integrante do já referido regulamento.

Disposições complementares ao regulamento do Loteamento Industrial.

PRIMEIRA

Da atribuição

Além do referido no capitulo 2- cedência de lotes-a atribuição



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Código Postal 8100

destes poderá ainda ser feita em propriedade plena, através de:

1- Hasta Pública

2- Acordo directo quando os lotes a atribuir se destinarem a entidades privadas para instalação de pequenas indústrias, oficinas e armazéns, desde que essas entidades exerçam aquela mesma actividade nos aglomerados urbanos do concelho e a mesma perturbe manifestamente a qualidade de vida local e desde que seja garantida a transferência ou alienação da actividade considerada nociva.

SEGUNDA

Da entrada do projecto

1- O prazo máximo para a entrada do projecto nos serviços competentes do município é de 12 meses após a atribuição do lote.

2- O não cumprimento deste prazo implica a caducidade da atribuição.

3- ~~A~~ requerimento do interessado, e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo para a entrada do projecto, poderá a Câmara Municipal prorrogá-lo, por prazo não superior a 6 meses.

TERCEIRA

Da outorga da escritura de compra e venda

1- ~~A~~ escritura de compra e venda dos lotes só será realizada após a aprovação, pela Câmara Municipal e demais entidades que venham a intervir no processo do respectivo projecto.

2- Sem prejuízo do previsto no nº 1 do presente artigo, o prazo máximo para a realização da escritura de compra e venda será de 24 meses após a atribuição.

3- A não realização da escritura no prazo previsto no número



## CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Código Postal 8100

anterior implica a anulação da atribuição do lote sem que haja lugar a qualquer indemnização.

4- A requerimento do interessado e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo previsto no nº 2 do presente artigo, poderá a Câmara Municipal, prorrogá-lo por um prazo não superior a 6 meses.

5- Sempre que se verificar a situação prevista no nº 4 do presente artigo haverá lugar à actualização do preço do lote, pagando, o adquirente, a diferença no acto da escritura de compra e venda.

6- A actualização prevista no número anterior será calculado somando ao preço inicial, o valor que resultar da aplicação ao preço inicial da taxa de inflação publicada pelo Instituto Nacional de Estatística para aquele ano.

## QUARTA

Do preço de venda dos lotes

1- A Câmara Municipal fixará semestralmente o preço de venda por m<sup>2</sup> dos lotes a atribuir por acordo directo e o valor base de licitação dos lotes a atribuir por Hasta Pública.

2- Sendo, os lotes, atribuídos em Hasta Pública, o preço de venda é o que resultar das licitações a fazer pelos interessados.

## QUINTA

Da forma de pagamento

1- Para os lotes atribuídos em Hasta Pública será pago 50% no acto da arrematação e os restantes 50% do valor, no acto da escritura.

2- Para os lotes atribuídos por acordo directo será pago 40% no acto da atribuição, 30% seis meses após a atribuição e os restantes 30% do valor, no acto da escritura.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Código Postal 8100

3- Entende-se por acto de atribuição, a assinatura por ambas as partes de um contrato promessa de compra e venda.

SEXTA

Início da construção

1- O prazo máximo para o início das construções será de 12 meses, contados desde a data da aprovação do respectivo processo.

2- O não cumprimento deste prazo implica a caducidade da atribuição ou reversão do lote, perdendo o adquirente a quantia paga no acto da atribuição.

3- A requerimento do interessado, e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo de início da construção, poderá a Câmara prorrogá-lo por um período não superior a seis meses.

SÉTIMA

Da conclusão da construção

1- O prazo máximo para a construção será de 24 meses, a contar do início das obras.

2- O não cumprimento deste prazo implica a reversão do lote e respectivas construções para a Câmara Municipal, a qual procederá à sua venda em Hasta Pública, retendo uma verba igual ao preço da venda do lote devidamente inflacionado e entregando o excedente ao anterior adquirente, ~~serão, no entanto,~~ salvaguardados os interesses das entidades financiadoras, caso tenha havido recurso ao crédito para a construção.

3- A requerimento do interessado, e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo de conclusão da construção, poderá a Câmara Municipal prorrogá-lo por um período não superior a seis meses.



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ  
Código Postal 8100

OITAVA

Possibilidade de venda

1- Para os lotes atribuidos em Hasta Pública é proibida a sua venda ou cedência, sem que o mesmo esteja integralmente pago e a construção disponha de licença de utilização.

2- Para os lotes atribuidos por acordo directo é proibida a sua venda, antes de decorridos 5 anos sobre a data da respectiva licença de utilização.

3- As disposições dos pontos anteriores aplicar-se-ão sem prejuizo das entidades financiadoras, caso tenha havido recurso ao crédito para construção.

NONA

Em tudo o que não se encontrar expressamente previsto nestas Disposições Complementares, aplica-se o previsto no Regulamento, do qual estas disposições passam a ser parte integrante.

COMISSÃO DE COORDENAÇÃO  
DA REGIÃO DO ALGARVE

PRAÇA DA LIBERDADE, 2  
8000 FARO

Homenagem a quem se  
C. C. R. Algarve

75/2/93

JOÃO FERREIRA REIS  
Direcção do Serviço de Administração  
Local - Ordenamento do Território

DESPACHO:

Concordo. A Comissão  
de S. E. e S. E. A. T.

*[Signature]*  
93.02.08

PARECER:

Concordo.  
Propõe-se a emissão de parecer favorável:

*[Signature]*  
DIRECTOR REGIONAL DE ORDENAMENTO  
TERRITÓRIO  
Eng. António M. Bole Barreiros  
21-08.08.09/1-89

Informação nº 49/93

Data 93.02.08

ASSUNTO:

ZONA INDUSTRIAL DE LOULÉ NA ESPARGUINA - LOULÉ  
- CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Em cumprimento do despacho do Senhor Director Regional do Ordenamento do Território cumpre-nos informar o seguinte:

- A Câmara Municipal de Loulé, através do seu ofício nº 180 de 93.01.05, remeteu 1 exemplar do projecto indicado em epígrafe para emissão de parecer.

Conforme se alcança, quer da deliberação camarária tomada em reunião realizada em 93.01.05 quer da memória descritiva, o projecto agora em análise, visa substituir um outro que foi oportunamente aprovado

*[Signature]*

*Alg*

e a que nos referiremos mais adiante. Ainda de acordo com a memória descritiva "...o presente projecto segue a forma e os trâmites referidos no Decreto-Lei nº 448/91 de 29 de Novembro".

A Câmara Municipal justifica a apresentação do presente estudo face à aquisição de um terreno que já no estudo anterior se previa como expansão do loteamento industrial aprovado e na sequência da implantação de uma ligação (tipo via rápida) da Via Longitudinal do Algarve a Loulé. A implantação desta via rápida conduziu à deslocação para Nascente do denominado "Nó Loulé 1" inicialmente projectado, inviabilizando o loteamento industrial tal como foi aprovado.

#### Antecedentes:

- Através do seu ofício nº 676 de 90.01.25, solicitou a Câmara Municipal de Loulé parecer sobre o estudo preliminar de urbanização relativo a um loteamento industrial que pretendia levar a efeito num terreno com uma área de 143.683m<sup>2</sup>.

De acordo com o Artº 12º do decreto-Lei nº 400/84 de 31 de Dezembro, a Comissão de Coordenação consultou diversas Entidades.

Após vários ajustamentos resultantes dos pareceres dessas Entidades, o Estudo Preliminar de Urbanização mereceu parecer favorável da D.G.O.T., tendo esse facto sido comunicado à Câmara Municipal de Loulé através do ofício destes Serviços nº 2591 de 91.05.07.

Tratando-se de um processo que seguiu a forma de "Especial", a deliberação da Câmara Municipal que aprovou o Estudo Preliminar de Urbanização foi submetido a ratificação nos termos do disposto no artº 18º do Decreto-Lei nº 400/84 de 31 de Dezembro. Por despacho de 09.09.91 de Sua Excelência o Senhor Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território a referida deliberação da Câmara Municipal de Loulé foi ratificada.

RHg

### Análise:

O projecto agora apresentado refere-se à operação de loteamento de um terreno com uma área total de  $232.993\text{m}^2$ . Esta área resulta da junção de dois terrenos, adquiridos pela Câmara Municipal de Loulé em datas diferentes, tendo um  $146.992\text{m}^2$  e que corresponde à primeira aquisição e outro com  $86.001\text{m}^2$  correspondente à segunda aquisição.

Desta área total apenas  $152.367\text{m}^2$  irão ser objecto da operação de loteamento.

A restante área,  $56.080\text{m}^2$  irão ser afectos à via rápida e respectiva área de protecção, restando  $24.564\text{m}^2$  que continuarão como terreno rústico.

As edificações a construir nos 41 lotes propostos, destinam-se essencialmente a actividades ligadas à indústria e comércio, podendo ser agrupadas da maneira seguinte:

- Armazéns
- Industrias
- Oficinas
- Artesanato
- Exposição
- Serviços de Apoio

A área total de construção agora proposta é de  $36.537\text{m}^2$  o que origina um coeficiente de afectação do solo (C:A.S.) de 0,24 podendo no entanto o mesmo ir até um máximo de 0.50. Dado que todas as construções terão sómente 1 piso o coeficiente de ocupação do solo (C.O.S.) é igualmente de 0.24.

A altura máxima dos edifícios (até à cumelra) poderá ir até aos 9 metros.

A estrutura viária desenvolve-se a partir do nó de acesso à E.N. 396. Todos os lotes são servidos única e exclusivamente por arruamentos internos, próprios do loteamento.

J. S. L.

*R. Alg*

No que se refere ao tratamento dos espaços exteriores, a Câmara Municipal aponta desde já as directrizes a seguir remetendo contudo o assunto para uma fase posterior, com a elaboração de um projecto específico.

### Enquadramento Legal:

Por integrar terrenos da Reserva Agrícola Nacional, solicitou a Câmara Municipal de Loulé parecer à Comissão Regional da Reserva Agrícola, a qual se pronunciou favoravelmente, por deliberação de 03.02.93, nos termos e ao abrigo da alínea d) do nº 2 do Artº 9º do decreto-Lei nº 196/89 de 14 de Junho.

De acordo com a Carta de Ordenamento do PROT-Algarve, o terreno insere-se numa "zona agrícola" - Artº 14º do decreto-Regulamentar nº 11/91 de 21 de Março.

Contactado o Presidente da Comissão Técnica do Plano Director Municipal de Loulé sobre o desenvolvimento deste Plano, fomos informados que a localização da Zona-Industrial de Loulé nunca foi posta em causa, não constituindo a presente localização qualquer obstáculo à boa realização do P.D.M., dado até que já havia um projecto da mesma natureza aprovado para o local.

### Conclusões:

Tendo em conta o anteriormente exposto e que:

- o terreno se localiza entre duas vias, uma existente - EN 396 - e outra proposta - via rápida de acesso à V.L.A.;
- a área de terreno a afectar ao loteamento é sensivelmente a mesma, em termos globais, que a da anterior pretensão que foi aprovada;
- a Comissão Regional da Reserva Agrícola deliberou dar parecer favorável ao pretendido, nos termos e ao abrigo da alínea d) do nº 2 do Artº 9º do Decreto-Lei nº 196/89 de 14 de Junho;

CR *Hg*

- a pretensão está enquadrada nas propostas que o Plano Director Municipal de Loulé (em adiantada fase de elaboração) pretende para o local ou seja o desenvolvimento de actividades comerciais/industriais e que a Comissão Técnica não se opõe a essa utilização, apesar do PROT-Algarve considerar o terreno como zona agricola, - Artº 14º do Decreto-Regulamentar nº 11/91 de 21 Março;

Julga-se que estarão reunidas as condições para a eventual aceitação da operação de loteamento.

Dado que o terreno objecto da operação de loteamento implica uma área superior a 10 ha., o parecer desta Comissão de Coordenação está sujeito a homologação nos termos do artº 43º nº 2 do Decreto-Lei nº 448/91 de 29 de Novembro.

À consideração superior.

O TÉCNICO

*José António Duarte Pacheco*

José António Duarte Pacheco  
(Arqtº Paisagista)