



CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

LOTEAMENTO INDUSTRIAL DE LOULÉ - Alvará n.º 04/93
Sítio da Esparguina – S. CLEMENTE

REGULAMENTO

Revisto em função da alteração
e aditamento ao Alvará nº 04/93
Julho 2003

Anexo II

JMT

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL DE LOULÉ

INDICE

CAPÍTULO I	-	DOS PROJECTOS E DA CONSTRUÇÃO Secção I – Aspectos gerais (1º - 17º) Secção II – entrada do projecto (18º - 20º) Secção III – Início da construção (21º - 23º) Secção IV – Conclusão da construção (24º - 26º)
CAPÍTULO II	-	DA ATRIBUIÇÃO DOS LOTES Secção I – Modalidades de atribuição (27º - 29º) Secção II – Direito de superfície (30º - 35º) Secção III – Acordo Directo (36º - 38º) Secção IV – Hasta Pública (39º - 41º) Secção V – Regulamento da Hasta Pública (42º - 69º) Secção VI – Da outorga da escritura de compra e venda (70º - 75º)
CAPÍTULO III	-	DEVERES DOS ADQUIRENTES DOS LOTES (76º - 88º)
CAPÍTULO IV	-	DEVERES DA CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ (89º - 91º)
CAPÍTULO V	-	OUTROS CONDICIONAMENTOS (92º - 98º)

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL DE LOULÉ

Este regulamento estabelece as normativas sobre projecto e construção de edificações, atribuição e cedência de lotes, bem como sobre as cláusulas contratuais entre a Câmara Municipal e os actuais ou futuros adquirentes.

CAPÍTULO I - DOS PROJECTOS E DA CONSTRUÇÃO

SECÇÃO I – Aspectos gerais

- Art.º 1º - Todas as obras a executar no loteamento industrial ficam sujeitas a este regulamento, ao definido nas peças desenhadas do projecto de ocupação urbana (alterado e actualizado em 2003), assim como às disposições da legislação geral aplicável.
- Art.º 2º - Compete à Câmara Municipal de Loulé, aos promotores e aos projectistas das edificação, zelar pelo integral cumprimento deste Regulamento, contribuindo assim para uma adequada e harmoniosa concretização do empreendimento, em absoluta conformidade com as disposições do projecto de loteamento aprovado.
- Art.º 3º - Tanto os promotores como os projectistas das edificações a levar a efeito têm a obrigação de apresentar na Câmara Municipal, e esta tem obrigação de aprovar projectos em conformidade com o regulamento, com elevado nível de qualidade, estética e funcionalmente equilibrados.
- Art.º 4º - No caso particular das edificações geminadas que se encontram previstas nos lotes n.ºs 8-9, 21-22, 29-30, 32-33, 34-35, e 38-39, conforme indicado no desenho n.º 2 do projecto a que se refere o art.º 1º, os promotores e projectistas têm ainda a obrigação de estudar e adoptar soluções que não resultem incompatíveis em termos de composição arquitectónica geral do conjunto, em especial no que respeita a articulação de volumes e desenho de alçados, geometria de vãos elementos de composição plástica, coberturas, etc.
- Art.º 5º - Para efeitos do disposto no artº anterior e caso os projectos não possam ser elaborados em mútua articulação, prevalecerão as características de composição do projecto que primeiro tiver sido submetido à apreciação municipal.

- H.A.
JMS

Art.º 6º -As edificações não poderão ultrapassar os limites do polígono de máxima implantação, definido em cada um dos lotes. Fora destes limites apenas serão admitidas instalações amovíveis ou de carácter precário e provisório determinadas por exigências imperativas da actividade desenvolvida ou a desenvolver no lote.

Art.º 7º -A construção de anexos poderá ser autorizada nos casos de absoluta necessidade determinada por exigência imperativa do programa ou da actividade a desenvolver, os quais terão que ser:

1. Devidamente justificados e fundamentados no projecto de licenciamento;
2. Obrigatoriamente mencionados na respectiva informação técnica dos serviços municipais para efeitos de aceitação expressa pela Câmara municipal após adequada ponderação das justificações e fundamentos apresentados.

Art.º 8º -As edificações terão a altura máxima de 9 m a partir da cota altimétrica do terreno natural e até à cumeeira. Terão na generalidade 1 único piso, mas poderão admitir-se as seguintes excepções :

1. Sempre que as características físicas do lote o justifiquem poderá ser prevista cave;
2. A área da cave será contabilizada para efeitos de verificação do cumprimento dos limites fixados no quadro – resumo da ocupação, excepto no caso de se verificarem, cumulativamente, as seguintes condições:
 - a) ficar completamente enterrada
 - b) não implicar elevação da cota da soleira para além de 0,50 m acima da cota do passeio fronteiro nem prejuízo para a volumetria ou para a altura máxima de edificação fixada no corpo do presente artigo.
3. Poderá ser concebido 2º piso mas apenas nas seguintes condições :
 - a) a correspondente área de pavimento será contabilizada para efeitos de verificação do cumprimento dos limites fixados no quadro-resumo da ocupação,
 - b) não resultar daí qualquer para a volumetria ou para a altura máxima da edificação, fixada no corpo do presente, nem para a composição arquitectónica do exterior do edifício.

Art.º 9º -Todo o espaço exterior dos lotes deve ser devidamente cuidado tendo em vista não só uma boa imagem urbana do empreendimento, como também a localização, com carácter obrigatório, de estacionamento de viaturas para uso

-L.A.
JMT

privativo, com capacidade compatível com as necessidades específicas de cada actividade a instalar.

Art.º 10º - As vedações dos lotes, na frente confinante com arruamento, passeio ou qualquer outro espaço integrado no domínio público, terão obrigatoriamente as seguintes características:

1. Muro com 0,70 m de altura acima da cota do espaço público fronteiro (ou acima da cota-média no caso de existir declive), encimado por grade metálica com 0,80 m, perfazendo assim a altura de 1,50 m.
2. O muro será implantado à distancia de 1 m do limite interior do passeio, libertando para o exterior do lote onde se encontram implantadas redes e condutas e infra-estruturas. Esta faixa tem estatuto de "*zona non aedificandi*", só podendo ser ocupada com vegetação (herbáceas ou arbustos de pequeno porte) que não prejudique aquelas infra-estruturas.
3. A localização de portões para entrada e saída de viaturas será estudada de forma a não comportar, em matéria de segurança, qualquer prejuízo para a normal circulação nos arruamentos e passeios.
4. Junto à entrada de cada lote deverá ser afixado o respectivo número, com algarismos cujas dimensões correspondem à inscrição num rectângulo com 30 cm x 15 cm (ao baixo).

Art.º 11º - As vedações entre lotes contíguos poderão ser constituídas por muros com altura não superior a 1,20m acima do nível do solo, medida do lado adjacente com cota altimétrica mais elevada.

Art.º 12º - A implantação e demarcação dos lotes, bem como a respectiva confirmação, rectificação e/ou acerto na sequência de alteração aprovada, é da responsabilidade da Câmara Municipal e deverá ser feita por marcação, com estacas nos vértices e tinta indelével nos lancis em frente dos lotes.

Art.º 13º - As redes de drenagem de águas pluviais e de saneamento a executar no interior dos lotes deverão garantir a possibilidade de limpeza periódica dentro do próprio lote, de forma a evitar entupimentos e a degradação das redes gerais.

Art.º 14º - O não cumprimento do estipulado no artigo que implicar danos de entupimento da rede geral do loteamento conduzirá à responsabilidade dos proprietários dos lotes que os provocarem.

Art.º 15º - 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 vizinho.

Art.º 16º - A área máxima de construção prevista em cada lote poderá ser concretizada em fases, mas a 1ª fase incidirá sempre sobre área não inferior a 25% da máxima estabelecida.

Art.º 17º - Sempre que entender conveniente a Câmara Municipal poderá solicitar pareceres a entidades competentes acerca da viabilidade económica e financeira dos projectos apresentados, com vista a uma fundamentação da oportunidade do empreendimento. Poderá ainda solicitar a apresentação de estudos de impacte ambiental ou pareceres a entidades exteriores sobre a mesma matéria.

SECÇÃO II – Entrada do projecto

Art.º 18º - Os prazos máximos para o projecto de licenciamentos da construção dar entrada nos serviços competentes do município, contados a partir da data de atribuição do lote, são de:

1. 18 de meses no caso de atribuição em regime de direito de superfície;
2. 12 meses nos casos de atribuição em propriedade plena (acordo directo ou hasta pública);

Art.º 19º - O não cumprimento deste prazo implica a caducidade da atribuição

Art.º 20º - A requerimento do interessado, e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo para a entrada do projecto, poderá a Câmara prorrogá-lo, por prazo não superior a 6 meses.

SECÇÃO III – Início da construção

Art.º 21º - O prazo máximo para o início das construções será de 12 meses, contados desde a data da aprovação do respectivo processo.

Art.º 22º - O não cumprimento deste prazo implica a caducidade da atribuição ou reversão do lote, perdendo o adquirente a quantia paga no acto da atribuição.

Art.º 23º - 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 6 meses.

SECÇÃO IV – Conclusão da construção

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

Art.º 25º - 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 interior adquirente. Serão, no entanto, salvaguardados os interessados das entidades financiadoras, caso tenha havido recurso a crédito para a construção.

Art.º 26º - 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 6 meses.

CAPÍTULO II – DA ATRIBUIÇÃO DOS LOTES

SECÇÃO I – Modalidades de atribuição

Art.º 27º - Entende-se por acto de atribuição, a assinatura por ambas as partes de um contrato promessa de compra e venda.

Art.º 28º - Os lotes serão atribuídos na modalidade de cedência do direito de superfície ou em propriedade plena através de :

1. Hasta Pública, regulamentada pelo disposto na secção V deste capítulo (artºs 42º a 69º)
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.

Art.º 29º - Quando seja reconhecido o seu interesse económico para a região, a Câmara Municipal poderá ceder a título gratuito os terrenos considerados indispensáveis às instalações que tenham aquela característica, devendo ser informada a Assembleia Municipal sobre o título de actividade a instalar.



SECÇÃO II – Direito de superfície

Art.º 30º - No caso de extinção do direito de superfície 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 ou de outra causa que lhe diminuam o valor, quer todos os encargos financeiros que estiverem por liquidar.

Art.º 31º - 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.

Art.º 32º - O pagamento, pelo Município de Loulé, da indemnização de que se referem os 2 artigos anteriores será feito em prestações distribuídas por um prazo de dez anos, pagando a Câmara um juro anual de quatro por cento sobre as quantias cujo pagamento seja diferido.

Art.º 33º - O titular do Direito cedido pela Câmara Municipal de Loulé, só poderá transmitir o seu direito, a qualquer título, mediante autorização escrita da Câmara Municipal de Loulé.

Art.º 34º - A transmissão do lote cedido em contravenção com o artigo anterior, implica a reversão do Direito cedido para a Câmara Municipal de Loulé.

Art.º 35º - A Câmara Municipal de Loulé goza do direito de preferência, em primeiro grau, em caso de alienação, adjudicação ou liquidação do direito de superfície cedido.

SECÇÃO III – Acordo Directo

Art.º 36º - A Câmara Municipal fixará semestralmente o preço dos lotes a atribuir por acordo directo.

Art.º 37º - Sem prejuízo das entidades financiadoras, no caso de ter havido recurso a crédito para construção, é proibida a venda dos lotes antes de decorridos 5 anos sobre a data da respectiva licença de utilização.

- 2.1.
8/17

Art.º 38º - A forma de pagamento nesta modalidade de atribuição será:

- 40% no acto da atribuição
- 30% no prazo de 6 meses após a atribuição
- 30% no acto de celebração da escritura de compra e venda

SECÇÃO IV – Hasta Pública

Art.º 39º - A Câmara Municipal fixará semestralmente o valor base de licitação dos lotes a atribuir por Hasta Pública.

Art.º 40º - Sem prejuízo das entidades financiadoras, no caso de ter havido recurso a crédito para construção é proibida a venda ou cedência de lotes atribuídos nesta modalidade sem que os valores estejam integralmente pagos e a construção disponha de licença de utilização.

Art.º 41º - O preço de venda dos lotes nesta modalidade de aquisição é o que resultar das licitações a fazer pelos interesses e cujo pagamento será:

- 50% no acto de arrematação
- 50% no acto de celebração da escritura de compra e venda

SECÇÃO V – Regulamento da Hasta Pública

Art.º 42º - Os lotes de terreno a alienar em hasta Pública deverão ser rigorosamente identificados com indicação do seu número, área, localização e confrontações.

Art.º 43º - As plantas topográficas e com localização dos lotes, bem como o regulamento do loteamento industrial, estarão disponíveis para aquisição ou para consulta de interessados nos serviços de Cartografia e Plantas de Localização da Câmara Municipal.

Art.º 44º - As alienações serão procedidas de Edital afixado, pelo menos 20 dias antes, nos lugares do costume e publicados na imprensa regional.

Artº 45º - No Edital serão indicados:

1. O dia, hora e local em que se realizará a Hasta Pública.
2. A identificação dos lotes, áreas e o fim a que se destinam.
3. Preço por metro quadrado.
4. O prazo de início e conclusão da edificação.
5. Os parâmetros de ocupação e quaisquer outras características gerais ou especiais.

- 22 -
f. n.º 7

Art.º 46º - A Hasta Pública realizar-se-á perante uma comissão constituída pelo Presidente da Câmara ou seu substituto, pelo Director do Departamento Administrativo e um Técnico do Departamento de Obras Municipais.

Art.º 47º - 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.

Art.º 48º - A base da licitação, será fixada semestralmente pela Câmara Municipal e os lances não poderão ser inferiores a 5% desse valor.

Art.º 49º - A praça estará aberta pelo menos meia hora, e o último lance, com a duração de cinco minutos, anunciar-se-á pelo menos três vezes.

Art.º 50º - Se passados 15 minutos não houver lance superior ao valor por que o lote foi posto em praça, será o mesmo retirado.

Art.º 51º - Fica reservado o direito de retirar da praça o lote, desde que se verifique haver conluio entre os possíveis compradores.

Art.º 52º - O lote adjudicar-se-á provisoriamente ao licitante que oferecer o maior lance.

Art.º 53º - A adjudicação só será válida depois de convertida em definitivo por deliberação da Câmara.

Art.º 54º - O último licitante, seu cônjuge, procurador ou sócio, tem de provar a sua identidade e qualidade, para efeitos do disposto no artº 52º.

Art.º 55º - Se a adjudicação provisória for a uma pessoa colectiva, a representante terá de apresentar:

1. Documento comprovativo da concessão de poderes para a arrematação do lote em causa.
2. Certidão da Conservatória do Registo Comercial da respectiva matrícula e número de pessoa colectiva.

Art.º 56º - O licitante que oferecer o maior lance, deverá entregar no acto da praça a importância de 50% do preço oferecido, como sinal, que se considerará como princípio de pagamento na hipótese de lhe ser feita a adjudicação definitiva.

Art.º 56º - O licitante que oferecer o maior lance, deverá entregar no acto da praça a importância de 50% do preço oferecido, como sinal, que se considerará como princípio de pagamento na hipótese de lhe ser feita a adjudicação definitiva.

- L. A.
J. A. P.

Art.º 57º - Se houver adjudicação definitiva o pagamento da restante importância será feito no acto da escritura.

Art.º 58º - Se houver adjudicação definitiva, a Câmara restituirá a importância recebida sem necessidade de requerimento da interessado.

Art.º 59º - As implantações fiscais ou quaisquer outros encargos respeitantes à alienação do terreno são da conta do adjudicatário.

Art.º 60º - O adjudicatário deverá ainda cumprir o seguinte:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

Art.º 61º - 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 Município de restituir as importâncias já pagas ou de qualquer indemnização ou compensação.

Art.º 62º - 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 liquidada e a construção disponha de licença de utilização.

Art.º 63º - No caso de falecimento do arrematante, os seus herdeiros ficam constituídos nas mesmas obrigações ou no caso de sociedade desde que se verifique a sua dissolução.

- 2. -
Jmif

Art.º 64º - 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.

Art.º 65º - 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.

Art.º 66º - 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.

Art.º 67º - Não será emitida licença de ocupação enquanto não estiverem pagas todas as prestações devidas á Câmara.

Art.º 68º - São considerados ónus reais, para o efeito disposto no Código civil, as restrições ao direito de propriedade consignados neste regulamento e no Regulamento do Parque Industrial.

Art.º 69º - Tudo o mais não especialmente previsto nestas condições, será regulado pelas disposições legais aplicáveis, sendo o foro do Tribunal de Loulé 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, salvo se outra competência não estiver cometida aos Tribunais Administrativas.

SECÇÃO VI - Da outorga da escritura de compra e venda

Art.º 70º - A escritura de compra e venda de lotes só será realizada após a aprovação do projecto da respectiva construção, pela Câmara Municipal e demais entidades que venham a intervir no processo de licenciamento.

Art.º 71º - Sem prejuízo do previsto no artigo anterior, o prazo máximo para a realização da escritura de compra e venda será de 24 meses após a atribuição.

Art.º 72º - 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.

Art.º 73º - A requerimento do interessado e apreciado o motivo para o não cumprimento do prazo previsto no artigo n.º 71º, poderá a Câmara Municipal, prorrogá-lo por um prazo não superior a 6 meses.

21/17

Art.º 74º - Sempre que se verificar a situação prevista no artigo anterior haverá lugar à actualização do preço do lote, pagando, o adquirente, a diferença no acto da escritura de compra e venda.

Art.º 75º - a actualização prevista no artigo anterior será calculada 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.

CAPÍTULOS III – DEVERES DOS ADQUIRENTES DOS LOTES

Art.º 76º - O adquirente obriga-se a apresentar o projecto do edifício a construir, a iniciá-lo e a concluí-lo, nos prazos previstos no presente regulamento.

Art.º 77º - Todas as unidades deverão estar em funcionamento no prazo de 1 ano após a conclusão das obras.

Art.º 78º - Durante os prazos referidos deverá o adquirente promover junto dos organismos oficiais competentes as diligências necessárias à vistoria e licenciamento da ocupação das instalações bem como, sempre que tal seja exigido, ao licenciamento da laboração e funcionamento da respectiva actividade.

Art.º 79º - O Adquirente obriga-se a dotar a unidade a instalar com o equipamento de depuração adequado de modo a cumprir o que estiver legislado quando a limites de parâmetros nas emissões para a atmosfera e nas descargas para a rede de esgotos domésticos.

Art.º 80º - Compete igualmente ao adquirente a remoção dos resíduos sólidos produzidos que, pela sua natureza não possam ser recolhidos pelos respectivos serviços municipais, tendo em atenção, designadamente, o prescrito no art.º 87º.

Art.º 81º - Na ausência ou insuficiência de legislação adequada, o adquirente obriga-se a reduzir a poluição produzida até aos limites impostos pela Câmara Municipal.

Art.º 82º - O adquirente compromete-se a autorizar a verificação "in situ" dos sistemas despoluidores instalados e a determinação da deficiência do seu funcionamento, nomeadamente através da colheita de amostras nos afluentes gasosos, líquidos ou sólidos eliminados, para posterior caracterização analítica.

[Assinatura]

12/17

- 22.
J. M. J.

Art.º 83º - 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 84º - O adquirente do lote compromete-se a proceder à ligação das águas pluviais, a caixa de águas pluviais existentes no passeio, a mais próxima ou a mais favorável em termos de escoamento.

Art.º 85º - 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.º 86º - Os adquirentes de lotes com infra-estruturas 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.

Art.º 87º - A alteração do tipo de actividade inicialmente previsto, ou mesmo já instalado, carece de consentimento da Câmara Municipal, devendo ser informada a Assembleia Municipal, sobre o novo tipo de actividade a instalar.

Art.º 88º - Caso ocorram procedimentos em contravenção com o artigo anterior os adquirentes dos lotes ficam sujeitos às seguintes sanções:

1. Encerramento parcial ou total das instalações pela Câmara Municipal até ao cumprimento integral do estipulado neste regulamento e legislação aplicável.
2. Pagamento à Câmara Municipal de Loulé do quádruplo das taxas em vigor aplicadas sobre a área das instalações onde a ampliação tiver sido efectuada.
3. Demolição das instalações julgadas inconvenientes pela Câmara Municipal.

CAPÍTULOS IV – DEVERES DA CÂMARA MUNICIPAL DE LOULÉ

Art.º 89º - É da exclusiva atribuição da Câmara Municipal:

1. Elaborar os contratos de atribuição e/ou cedência dos lotes e zelar pelo seu rigoroso cumprimento.

J. M. J.

13/17

8117

2. Aprovar os projectos de licenciamento para a construção dos edifícios a instalar no loteamento, desde que respeitem as áreas de construção e os usos definidos para cada um dos lotes.
3. 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.
4. Assegurar o abastecimento de águas potável e o fornecimento de energia eléctrica.
5. O arranjo das zonas livres do loteamento.
6. O tratamento conjunto dos afluentes urbanos e das águas residuais industriais em estações depuradoras adequadas.
7. Fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas relativamente à estação da poluição produzida, sempre que se mostre insuficiente a actuação dos organismos nacionais ou regionais, eventualmente existentes.

Art.º 90º - Compete à Câmara Municipal:

1. Acompanhar o funcionamento do loteamento e solucionar os aspectos legais conexo à sua exploração.
2. Apoiar e desenvolver acções comuns com interesse comercial e industrial, para as actividades deste empreendimento.
3. Dispor de informação actualização sobre a situação do empreendimento no que respeita a lotes disponíveis para comercialização.

Art.º 91º - 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 nos prazos previstos neste regulamento.

CAPÍTULO V – OUTROS CONDICIONAMENTOS

Art.º 92º - Funcionamento:

1. As obras a efectuar serão fiscalizadas pelos Serviços da Câmara Municipal, tendo em vista o cumprimento do projecto apresentado, devendo todas as alterações ao projecto ser previamente submetidas à apreciação municipal.



14/17

- 2.ª.
 Niy
2. Todo o carregamento, descarregamento ou depósito de materiais incluindo os actos da mesma natureza inerentes à construção deverá efectuar-se no interior de cada lote.
 3. 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.º 93º - Controle de poluição:

1. 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.
2. Pode dispensar-se o pré-tratamento sempre que as águas residuais, pela carga poluente que transportam ou pela natureza dos produtos que contêm possam ser tratadas directamente na estação depuradora existente.
3. No que respeita ao controle de poluição produzida, o utilizador obriga-se a satisfazer permanentemente a legislação em vigor e os condicionantes impostos pela Câmara Municipal à sua unidade.

Art.º 94º - Todos os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, por forma a evitar que os afluentes, líquidos, tóxicos ou corrosivos, poeira leves, gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores demasiado incómodos sejam lançados para a atmosfera, ribeiros, rios ou simples linhas de águas, para a rede de saneamento, rede de águas pluviais e rede de águas potáveis do Parque Industrial:

1. Para satisfação deste artigo, devem apresentar-se em projecto os sistemas antipoluentes, cuja aprovação é condição necessária para a concessão da licença de construção.
2. Os sistemas antipoluentes ficam sujeitos a inspecção a realizar sempre que a Câmara Municipal entenda. 14/16
3. É obrigatório a suspensão da laboração do sector da instalação industrial que possua a instalação antipolvente em deficiente funcionamento.
4. Os prejuízos causados pela suspensão obrigatória do funcionamento dos sistemas antipoluentes são da inteira responsabilidade da própria empresa proprietária.
5. A empresa proprietária é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas antipoluentes.

 15/17

- 22.
11/3

Art.º 95º - 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 , e os processos técnicos utilizados para a sua eliminação ou redução, para os níveis fixados pela Câmara Municipal de Loulé.

Art.º 96º - A informação a prestar para efeitos do artigo deverá incidir sobre :

1. 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.

2. Poluição por afluentes 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 da bacia de retenção
- c) Águas sanitárias – informação sobre :
 - eventualidade de trabalhadores da empresa
 - caudal previsto

3. 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.



16/17

- 12.
J.M.
- c) Indicação do destino previsto para os resíduos industriais. Indicação dos resíduos que poderão ser rentabilizados ou comercializados como sucata ou sob forma.

Artº 97º - 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 inspeccionará 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.

- 1) Caso a empresa não requeira a vistoria de funcionamento fica sujeita à multa a pagar à Câmara Municipal, a determinar por esta entidade.
- 2) No prazo de quinze dias a contar da recepção do requerimento referido nos números anteriores, a Câmara Municipal de Loulé deverá promover a vistoria de funcionamento através de uma Comissão Técnica constituída por elementos por si convidados ou nomeados.
- 3) Caso a Câmara Municipal de Loulé não promova a vistoria de funcionamento no prazo de quinze dias poderá o adquirente iniciar a actividade, neste caso sem outras formalidades mas sem prejuízo do estipulado neste Regulamento e na legislação aplicável.

Artº 98º - Disposições Gerais

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

Loulé, Julho de 2003

