

ZONA INDUSTRIAL DA COVA DAS FAIAS

REGULAMENTO

ARTIGO 1.º

DESTINO

- 1- A Zona Industrial da Cova das Faias, também conhecida por ZICOFA, definida em loteamento, destina-se a instalação de unidades industriais.
- 2- Poderão também ser instalados armazéns e oficinas, bem como outras construções compatíveis com as disposições do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Leiria para este tipo de espaço.
- 3- De acordo com a memória descritiva da ZICOFA estão previstas áreas destinadas a equipamentos e serviços.

ARTIGO 2.º

CARACTERÍSTICAS DAS EMPRESAS

- 1- Empresas nacionais ou estrangeiras devidamente licenciadas e que obedeçam a todos os requisitos exigidos pela legislação em vigor, nomeadamente ao controlo de poluição sonora, líquida, gasosa ou resíduos sólidos.
- 2- É proibida a instalação nesta Zona Industrial de indústrias consideradas poluentes ou como sendo tóxicas ou perigosas de acordo com a respetiva legislação.
- 3- As indústrias que produzem efluentes no processo de fabrico têm que apresentar estudos do seu pré-tratamento, para apreciação aquando da apresentação de candidatura.

ARTIGO 3.º

CARACTERIZAÇÃO DE LOTES

- 1- Os lotes, de acordo com a divisão estabelecida no projeto de loteamento anexo a este regulamento, destinam-se às atividades definidas no ARTIGO 1.º.
- 2- Dentro do perímetro da Zona Industrial, assim como na zona de proteção são proibidas construções destinadas à habitação com exceção das existentes.
- 3- Todas as unidades deverão dispor, dentro da área do respetivo lote, de locais para a carga e descarga de mercadorias, não se permitindo essa operação na via pública. É permitida a edificação de Telheiros, Alpendres de acordo com estudo que vier a ser definido.

4- A execução dos ramais de ligação às redes de infraestruturas será da responsabilidade dos proprietários dos lotes, devendo para o efeito contactar-se diretamente as entidades competentes.

5- É permitida a constituição de propriedade horizontal nas edificações que vierem a ser construídas nos lotes, desde que devidamente autorizada pela Câmara Municipal de Leiria (CML), a requerimento do proprietário.

ARTIGO 4.º

CANDIDATURAS

1- O processo de candidatura deverá ser apresentado à CML, devidamente instruído de acordo com o formulário a fornecer pela CML, e obedecer aos n.ºs 2 e 3.

2- Declaração de conhecimento do presente regulamento e aceitação das condições estabelecidas.

3- As candidaturas deverão ser presentes até ao início da hasta pública, reservando-se o direito à CML de recusar aqueles que não satisfizerem os requisitos do presente regulamento.

4- No caso de anulação de venda a CML e a Junta de Freguesia de Marrazes (JFM) não se obrigam ao pagamento de qualquer indemnização ao comprador.

ARTIGO 5.º

VENDA, PREÇOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1- A venda dos lotes será feita em hasta pública a qual deverá ser previamente anunciada em edital da CML e através de anúncios públicos em jornais regionais e dois de carácter nacional.

1.1 - Na hasta pública, os residentes ou empresários e empresas instaladas na área da freguesia de Marrazes têm direito a preferir na adjudicação de qualquer lote.

1.2 - As preferências devem ser exercidas nos dois minutos que se seguem à última oferta.

1.3 - Uma vez exercido o direito de preferência, o leilão prosseguirá apenas entre o licitante que fez a última oferta e o preferente ou preferentes enquanto aquele cobrir as ofertas anteriores e enquanto haja algum preferente para a sua última oferta.

1.4 - O lote será adjudicado ao licitante se nenhuma preferência for exercida sobre a sua última oferta.

1.5 - Se, exercida a preferência, o licitante não subir o lanço, o lote será adjudicado ao preferente, se for único, ou o leilão prosseguirá entre os preferentes ao último lanço oferecido.

2- O preço de venda é o que se vier a formar por licitação, acima do preço base definido pela CML

3- O pagamento deverá ser feito da seguinte forma:

- 5% a título de sinal, no ato da licitação, com a adjudicação.
- 45% do valor da venda na data da assinatura do contrato **promessa** de compra e venda, o qual deverá ocorrer logo que a CML o determine, em data que deverá ser comunicada ao comprador com pré-aviso mínimo de 10 dias.
- 50% no ato de assinatura da escritura de compra e venda, que será realizada, por iniciativa da CML, a partir do momento em que o lote seja disponibilizado.

ARTIGO 6.º

PRAZOS DE EXECUÇÃO E PENALIZAÇÕES

1- a) Após a assinatura da escritura deverá ser apresentado no prazo **de três anos** o projeto devidamente instruído.

- b) O início de construção da unidade deverá ter lugar até **2 anos** após a aprovação do processo pelas entidades competentes.
- c) A obra **poderá, nos termos do regime jurídico da edificação e da urbanização** ser presente à vistoria até **três** anos após o início da construção.

2- O não cumprimento do estabelecido na alínea a) do número anterior implica o pagamento de uma indemnização de 5% do valor da venda do lote por cada período de fração de 30 dias, e por um prazo máximo de 6 meses.

3- O não cumprimento do estabelecido na alínea b) do número 1 implica o pagamento de uma indemnização de 10% do valor da venda do lote por cada período ou fração de 90 dias, até ao máximo de um ano.

4- A não apresentação da obra concluída, e requerida a respetiva vistoria, no prazo de 8 anos, a contar da data de acordo de aquisição, implica a perda da propriedade do lote, sem direito a qualquer indemnização ou restituição do valor entregue para pagamento do preço e o lote reverterá para a JFM.

5- As indemnizações a que se referem os números anteriores vencer-se-ão e deverão ser pagas mensalmente, sendo o seu valor acrescido de 50% no caso de não pagamento pontual.

6- O estabelecido nos números 1 e 4 do presente artigo constará, obrigatoriamente, do texto do contrato de compra e venda do lote, seja ele de promessa ou definitivo, sem prejuízo do estabelecido no número seguinte, obrigando-se o adquirente, em caso de venda a terceiros, a fazê-lo constar também do respetivo título de transmissão.

7– Quando o adquirente recorra a financiamento bancário para a aquisição do lote, designadamente a *leasing*, o executivo da JFM poderá, mediante a análise que fará, caso a caso, renunciar ao direito estabelecido no n.º 3 do presente artigo.

ARTIGO 7.º

1– Até que todos os lotes sejam vendidos, os negócios jurídicos de transmissão de propriedade de lotes e benfeitorias neles existentes, só serão permitidos desde que devidamente autorizados, caso a caso, pela CML e JFM.

2– Depois de todos os lotes vendidos, a transmissão de propriedade carece de mero conhecimento prévio da CML e da JFM.

3– Em qualquer dos casos a CML e a JFM gozarão de direito de preferência na transação.

4– A alienação a favor de terceiros obriga o comprador ao total cumprimento do presente regulamento.

ARTIGO 8.º

ZONAMENTO

Para efeitos do presente regulamento, o loteamento é constituído pelas seguintes zonas, delimitadas na Planta de Zonamento:

A – Zonas Verdes;

B – Zona de equipamento e/ou serviços;

C – Zona de lotes industriais;

D – Zona de espaços públicos.

ZONAS VERDES

ARTIGO 9.º

CONDIÇÕES GERAIS

1– Não é permitida uma taxa de impermeabilização do solo superior a 10%.

2– É interdita a execução de quaisquer construções particulares.

3– Não é permitido destinarem-se estas zonas, quer parcialmente quer na sua totalidade, a usos e funções diferentes das previstas no presente regulamento, nem estabelecerem-se novos usos ou funções que de alguma forma comprometam aqueles.

4– É interdito o derrube ou destruição de vegetação autóctone existente nestas zonas.

5– Qualquer equipamento de utilidade pública a instalar só o poderá ser se acordado entre a JFM, CML.

6– Não é permitido qualquer ação que comprometa a estabilidade biofísica, a qualidade dos solos ou das águas superficiais e subterrâneas.

ARTIGO 10.º

USOS E FUNÇÕES

1– Faixa envolvente do loteamento industrial localizada a sul, sudeste e norte: Deverá desempenhar, predominantemente, funções de proteção biofísica, enquadramento e inserção paisagística. Deverá constituir igualmente, proteção e amortecimento de efeitos de poluição atmosférica e sonora.

2– Zona verde localizada a norte/noroeste que engloba linha de água e zona depressionária envolvente: Deverá desempenhar funções de proteção biofísica e, garantir a livre circulação das águas e promover o *continuum naturale*. Poderá suportar usos extensivos de recreio e lazer, que não impliquem alterações à topografia.

3– Zona verde de encosta localizada no “centro” do loteamento englobando as áreas com declives superiores a 25%: Deverá desempenhar funções de proteção biofísica, salvaguardando principalmente a estabilidade dos solos. Poderá suportar usos extensivos de recreio e lazer que não impliquem alterações à topografia.

4– Faixa arborizada nos arruamentos: Deverá desempenhar funções de *continuum naturale* e amenização climática a edifícios, estacionamento e passeios.

ZONA DE EQUIPAMENTO E /OU SERVIÇOS

ARTIGO 11.º

DESTINO

As áreas de equipamento e /ou serviços são constituídas por quatro lotes:

1– Lotes A e B: Destinados a equipamento e /ou serviços diversos, compatíveis e de apoio ao loteamento industrial.

2– Lote C: Destinado preferencialmente a restauração podendo conter outros equipamentos e/ou serviços, compatíveis e de apoio ao loteamento industrial.

3– Lote D: Destinado à instalação de reservatórios de abastecimento de água e à área de enquadramento paisagístico respetivo.

ZONA DE LOTES INDUSTRIAIS

ARTIGO 12.º

CONSTITUIÇÃO

1 – A zona de lotes industriais é constituída pelas áreas destinadas à instalação das unidades referidas no artigo 1º, sendo admissíveis outros usos previsto no PDM (nomeadamente, comércio e serviços).

2 – Será permitida a junção de dois ou mais lotes, ficando a construção condicionada ao estabelecido no artigo 13º.

ARTIGO 13.º

OCUPAÇÃO DOS LOTES

A ocupação dos lotes com construção e áreas cobertas, far-se-á de acordo com as seguintes regras:

1– A área de implantação máxima será a constante do quadro de síntese, nunca ultrapassando 50% da área do lote.

2– Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes são os estabelecidos na planta de trabalho, salvo serviços de portaria.

3– O número máximo de pisos acima da cota de soleira é de 2, podendo admitir-se a introdução de caves para estacionamento e arrumos, não havendo limites para o número de caves.

3.1 – A área das caves destinadas a estacionamento ou arrumos não é considerada para a determinação da Área Bruta de Construção, nos termos do estabelecido no Regulamento do PDM.

3.2 – É permitida a construção de caves destinadas a qualquer outro fim que o proprietário do lote entenda dar-lhes, sendo as suas áreas, neste caso, consideradas de construção e contabilizadas no cômputo total da “Área bruta de construção”, nos termos definidos no Plano Diretor Municipal.

4– As áreas de construção máximas serão as constantes do quadro de síntese.

5– A cércea máxima deverá obedecer aos limites estipulados no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Leiria.

6– O volume de construção máximo acima da cota de soleira será o constante do quadro de síntese, com exceção de instalações técnicas devidamente justificadas, e do que resultar da aplicação da cércea estabelecida no ponto 5.

7– A cota de implantação do piso térreo das construções é a constante da planta de síntese, admitindo-se uma variação de um metro em relação ao passeio confinante, referenciado à entrada principal.

8– Dentro de cada lote deverá existir uma área mínima de estacionamento equivalente a 1 lugar por cada 200 m² de área bruta de construção. Quando a área de construção for superior a 1000 m² a área de estacionamento obrigatório é equivalente a 1 lugar por cada 100 m² de área bruta de construção.

9– A impermeabilização máxima não poderá exceder 85% da área do lote.

10– Não é permitida a instalação de espécies como *acácia spp*, *eucaliptus spp*, *populus spp* e *ailanthus spp*, a menos de 30 m de infraestruturas, edifícios e muros.

11– No caso da junção de lotes as áreas de implantação e construção máximas não podem exceder o somatório das áreas previstas para cada lote.

ZONA DE ESPAÇOS PÚBLICOS

ARTIGO 14.º

CONSTITUIÇÃO

A zona de espaços públicos é constituída pela rede viária, estacionamento, passeios, variante Norte e nó de acesso à autoestrada.

ARTIGO 15.º

CARACTERÍSTICAS DA REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

A rede viária a executar terá as características indicadas no projeto e ficará dimensionada para permitir o trânsito a viaturas pesadas e o respetivo estacionamento.

ARTIGO 16.º

CARACTERÍSTICAS DOS PASSEIOS

Os passeios a executar terão as características indicadas no projeto e foram dimensionados de modo a permitir a colocação de caldeiras para a plantação de árvores, sem prejudicar a circulação de peões.

INFRA-ESTRUTURAS E CONTROLO AMBIENTAL

ARTIGO 17.º

REDES E INFRA-ESTRUTURAS

São da responsabilidade da CML a execução e manutenção das infraestruturas urbanísticas da Zona Industrial, nomeadamente no que se refere a arruamentos, espaços públicos, zonas verdes, redes de abastecimento de água, energia elétrica, redes telefónicas, redes de drenagem de esgotos e águas pluviais.

ARTIGO 18.º

TRATAMENTO DE ESGOTOS E EFLUENTES

- 1- É da responsabilidade das unidades a instalar na zona, o tratamento e controlo de todos os resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, bem como a eliminação de cheiro, ruídos e outras formas de degradação ambiental.
- 2- O disposto no número anterior abrange os efluentes líquidos, que só poderão ser lançados na rede geral após o conveniente tratamento.
- 3- A CML poderá impor, ouvida a **Estrutura Regional Competente do Ambiente**, outros condicionamentos que entender necessários quer à instalação, quer à laboração das unidades, tendo em vista a manutenção do equilíbrio ambiental da zona e sua envolvente.
- 4- A licença de ocupação das diversas unidades industriais só será passada após a execução dos esgotos e respetivas estações de tratamento.

ARTIGO 19.º

ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS

- 1- A CML construirá previamente uma ETAR a qual receberá os efluentes sanitários e outros efluentes líquidos dentro dos parâmetros legais.
- 2- Vigorará o princípio do poluidor-pagador pelo que será estabelecido um preço para receção e tratamento dos efluentes em função do nível de poluição.

ARTIGO 20.º

ALTERAÇÕES

A CML e a JFM poderão alterar, da forma que entenderem por conveniente e sempre que se justifique, este Regulamento da Zona Industrial da Cova das Faias, bem como o loteamento ou quaisquer projetos de infraestruturas, sem necessidade de consentimento dos adquirentes, desde que as alterações não interfiram com os lotes adquiridos.

ARTIGO 21º

DÚVIDAS DE INTERPRETAÇÃO E APLICAÇÃO

A resolução de quaisquer dúvidas de interpretação e/ou aplicação deste regulamento será sempre da competência e responsabilidade da CML.