

ZONA INDUSTRIAL DA COVA DAS FAIAS
REGULAMENTO

ART.º 1º

DESTINO

A Zona Industrial da Cova das Faias definida no loteamento anexo, destina-se a instalação de unidades industriais.

Poderão também ser instalados armazéns e oficinas, bem como outras construções compatíveis com as disposições do Regulamento do Plano Director Municipal de Leiria para este tipo de espaço.

De acordo com a memória descritiva da ZICOFA estão previstas áreas destinadas a equipamentos e serviços.

ART.º 2º

CARACTERÍSTICAS DAS EMPRESAS

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.

É proibida a instalação nesta Zona Industrial de indústrias consideradas poluentes ou como sendo tóxicas ou perigosas de acordo com a respectiva legislação.

As indústrias que produzem efluentes no processo de fabrico têm que apresentar estudos do seu pré-tratamento, para apreciação aquando da apresentação de candidatura.

ART.º 3º

CARACTERIZAÇÃO DE LOTES

- 1– Os lotes, de acordo com a divisão estabelecida no projecto de loteamento anexo a este regulamento, destinam-se às actividades definidas no Art.º 1º.
- 2– Dentro do perímetro da Zona Industrial, assim como na zona de protecção são proibidas construções destinadas à habitação com excepção das existentes.
- 3– Todas as unidades deverão dispor, dentro da área do respectivo lote, de locais para a carga e descarga de mercadorias, não se permitindo essa operação na via pública.
- 4– A execução dos ramais de ligação às redes de infra-estruturas será da responsabilidade dos proprietários dos lotes, devendo para o efeito contactar-se directamente 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, a requerimento do proprietário.

ART.º 4º

CANDIDATURAS

- 1– O processo de candidatura deverá ser apresentado à C.M.L., devidamente instruído de acordo com o formulário a fornecer pela C.M.L., 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 C.M.L. de recusar aqueles que não satisfizerem os requisitos do presente regulamento.
- 4– No caso de anulação de venda a C.M.L. e a J.F.M. não se obrigam ao pagamento de qualquer indemnização ao comprador.

ART.º 5º

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 C.M.L. 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 C.M.L..
- 3- O pagamento deverá ser feito da seguinte forma:
- 5% a título de sinal, no acto da licitação, com a adjudicação.
 - 45% do valor da venda na data da assinatura do contrato de compra e venda, o qual deverá ocorrer logo que a C.M.L. o determine, em data que deverá ser comunicada ao comprador com pré-aviso mínimo de 10 dias.
 - 50% no acto de assinatura da escritura de compra e venda, que será realizada, por iniciativa da C.M.L., a partir do momento em que o lote seja disponibilizado.

ART.º 6º

PRAZOS DE EXECUÇÃO E PENALIZAÇÕES

1-

- a) Após a assinatura da escritura deverá ser apresentado no prazo de um ano o projecto devidamente instruído e documento comprovativo de entrega do projecto na (DRCCRC).

- b) O início de construção da unidade deverá ter lugar até um ano após a aprovação do processo pelas entidades competentes.
- c) A obra deverá ser presente à vistoria até dois 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 fracção 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 fracção de 90 dias, até ao máximo de um ano.
- 4-** O não cumprimento do estabelecido no n.º 1, até 3 anos, implica perda de propriedade do lote sem direito a qualquer indemnização seja a que título for, e o lote reverterá para a Junta de Freguesia de Marrazes.
- 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.

ART.º 7º

- 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 C.M.L e J.F.M..
- 2- Depois de todos os lotes vendidos, a transmissão de propriedade carece de mero conhecimento prévio da C.M.L e da J.F.M..
- 3- Em qualquer dos casos a C.M.L e a J.F.M. gozarão de direito de preferência na transacção.
- 4- A alienação a favor de terceiros obriga o comprador ao total cumprimento do presente regulamento.

ART.º 8º

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

ARTº. 9º

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 J.F.M., C.M.L e CCRC.
- 6– Não é permitido qualquer acção que comprometa a estabilidade biofísica, a qualidade dos solos ou das águas superficiais e subterrâneas.

ART.º 10º

USOS E FUNÇÕES

- 1- Faixa envolvente do loteamento industrial localizada a sul, sudeste e norte. Deverá desempenhar, predominantemente, funções de protecção biofísica, enquadramento e inserção paisagística. Deverá constituir igualmente, protecção 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 protecção 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 protecção

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

ART.º 11º

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 respectivo.

ZONA DE LOTES INDUSTRIAIS

ART.º 12º

CONSTITUIÇÃO

- 1 – A zona de lotes industriais é constituída pelas áreas destinadas à instalação das unidades referidas no Art.º 1º.
- 2 – Será permitida a junção de dois ou mais lotes, ficando a construção condicionada ao estabelecido no Art.º. 13º.

ART.º 13º

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 quando a topografia do terreno o permitir.
 - 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, desde que a topografia do terreno o permita, sendo as suas áreas, neste caso, consideradas de construção e contabilizadas no cômputo total da “Área bruta de construção”.
- 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 Director Municipal de Leiria.
- 6- O volume de construção máximo acima da cota de soleira será o constante do quadro de síntese, com excepção 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 0,50m.
- 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 infra-estruturas, 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

ART.º 14º

CONSTITUIÇÃO

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

ART.º 15º

CARACTERÍSTICAS DA REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO

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

ART.º 16º

CARACTERÍSTICAS DOS PASSEIOS

Os passeios a executar terão as características indicadas no projecto 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

ART.º 17º

REDES E INFRA-ESTRUTURAS

São da responsabilidade da C.M.L. a execução e manutenção das infra-estruturas urbanísticas da Zona Industrial, nomeadamente no que se refere a arruamentos, espaços públicos, zonas verdes, redes de abastecimento de água, energia eléctrica, redes telefónicas, redes de drenagem de esgotos e águas pluviais.

ART.º 18º

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 C.M.L. poderá impor, ouvida a DR. 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 respectivas estações de tratamento.

ART.º 19º

ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUAS RESIDUAIS

- 1– A C.M.L. 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 recepção e tratamento dos efluentes em função do nível de poluição.

ART.º 20º

ALTERAÇÕES

A C.M.L. e J.F.M. 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 projectos de infra-estruturas, sem necessidade de consentimento dos adquirentes, desde que as alterações não interfiram com os lotes adquiridos.

ART.º 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 C.M.L..

Leiria, 21 de Abril de 2005

A Presidente da Câmara Municipal

Isabel Damasceno Campos



ZONA INDUSTRIAL DA COVA DAS FAIAS
 ARRUAAMENTO AD ALVARÁ DE LOTTAMENTO
 CÁMARA MUNICIPAL DE LEIRIA
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO
 PLANTA DE SÍNTESE - ANEXO 1
 Escala 1:200
 Junho 2005