



MUNICÍPIO DE ALJEZUR
Câmara Municipal
DIVISÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO E PLANEAMENTO

NORMAS DA
Z.I.F.
ZONA
INDUSTRIAL
DA
FEITEIRINHA



Câmara Municipal de Aljezur

Normas

PREÂMBULO

Capítulo I – Das disposições gerais

- Artigo 1º - Do Objecto
- Artigo 2º - Da Caracterização da Zona Industrial
- Artigo 3º - Das Actividades admitidas

Capítulo II - Dos lotes

- Artigo 4º - Do Regime
- Artigo 5º - Da Atribuição
- Artigo 6º - Do Preço de Venda
- Artigo 7º - Do Acordo Directo
- Artigo 8º - Dos Procedimentos de Negociação
- Artigo 9º - Da Hasta Pública
- Artigo 10º - Da Forma de Pagamento
- Artigo 11º - Da Entrada do Projecto
- Artigo 12º - Da Realização da Escritura de Compra e Venda
- Artigo 13º - Do Início da Construção
- Artigo 14º - Da Conclusão da Construção
- Artigo 15º - Do Início de Actividade
- Artigo 16º - Da Possibilidade de Venda
- Artigo 17º - Das Transmissões

Capítulo III - Do zonamento, uso e ocupação do solo

- Artigo 18º - Do Zonamento, Uso e Ocupação do Solo

Capítulo IV - Da protecção ambiental

- Artigo 19º - Do Princípio Geral
- Artigo 20º - Das Águas Residuais
- Artigo 21º - Da Emissão de Gases
- Artigo 22º - Do Ruído
- Artigo 23º - Dos Resíduos Sólidos

Capítulo V - Da gestão da Zona Industrial

- Artigo 24º - Da Entidade Gestora
- Artigo 25º - Dos Serviços a Prestar Pela Entidade Gestora
- Artigo 26º - Da Responsabilidade Pelos Encargos da Gestão
- Artigo 27º - Das Empresas Instaladas no Parque

Capítulo VI – Incumprimento

- Artigo 28º - Do Incumprimento

Capítulo VII – Diversos

- Artigo 29º - Dos Registos
- Artigo 30º - Dos Direitos das Entidades Financeiras
- Artigo 31º - Dos Incentivos
- Artigo 32º - Das Dúvidas de Interpretação e Aplicação



Câmara Municipal de Aljezur

PREÂMBULO

As presentes normas estabelecem as regras que disciplinam a alienação dos lotes integrantes da Zona Industrial da Feiteirinha, o uso e ocupação do solo de acordo com o projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Aljezur, bem como as regras aplicáveis à gestão do parque.

A Zona Industrial da Feiteirinha, sita no concelho de Aljezur, tem uma área inicial de 81 925 m², divididos em 34 lotes, está territorialmente implantado junto ao futuro nó da EN120 com a variante de Aljezur e estrategicamente localizado no eixo de ligação de Sines ao Algarve – via do Infante. Constituindo um projecto de grande relevância para o desenvolvimento da região.

A Zona Industrial da Feiteirinha é um equipamento económico integrado, ajustado aos novos imperativos de ordenamento do território e de qualificação ambiental, que vai contribuir para a modernização e desenvolvimento económico do concelho.

A gestão do Parque Empresarial da Feiteirinha é assegurada por uma entidade gestora (a constituir), concessionária da gestão e exploração das áreas de domínio público municipal e de utilização comum pelos proprietários dos lotes e entidade prestadora e gestora dos serviços comuns existentes no parque.

A instalação na Zona Industrial da Feiteirinha depende da celebração entre cada uma das entidades interessadas com a Câmara Municipal de Aljezur de um contrato de alienação ou de cedência de um ou mais lotes.

As disposições previstas no presente Normas fazem parte integrante e motivo essencial da celebração dos contratos, constituindo a sua inobservância fundamento de resolução contratual.



Câmara Municipal de Aljezur

CAPÍTULO I **Das disposições gerais**

Artigo 1º **Do Objecto**

1. As presentes Normas estabelecem as regras que disciplinam a alienação dos lotes integrantes da Zona Industrial da Feiteirinha, o uso e ocupação do solo na mesma de acordo com o projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Aljezur, bem como as regras aplicáveis à gestão do parque.
2. As disposições previstas nas presentes Normas fazem parte integrante e motivo essencial da celebração dos contratos, constituindo a sua inobservância fundamento de resolução contratual.

Artigo 2º **Da Caracterização da Zona Industrial**

A Zona Industrial da Feiteirinha situa-se na freguesia de Rogil, concelho de Aljezur, e nele se desenvolvem as diferentes áreas com vocações específicas, nomeadamente, edificação de fábricas, armazéns, depósitos, silos, laboratórios de pesquisa, oficinas, edifícios de serviços, bem como habitação para pessoal de vigilância e de manutenção, áreas verdes, espaços de recreio e infra-estruturas comuns, como arruamentos, saneamento básico, redes de água, instalações eléctricas e telefónicas.

Artigo 3º **Das Actividades Admitidas**

1. A Zona Industrial da Feiteirinha admite a instalação de actividades industriais, de armazenagem ou de serviços e comércio.
2. Na Zona Industrial da Feiteirinha, não é admitida a instalação de indústrias do Tipo 1, de acordo com a definição dada pelo Decreto-Lei n.º 209/2008 de 29 de Outubro, nem o armazenamento de materiais ou matérias perigosos, sem que sejam assegurados as condições de segurança e/ou licenciamento legalmente previstas.
3. Na Zona Industrial é interdito a construção de edifícios destinados a qualquer tipo de actividade turística.

CAPÍTULO II **Dos lotes**

Artigo 4º **Do Regime**

1. Os lotes são cedidos em propriedade plena a entidades públicas e privadas.
2. Os lotes de terreno industriais serão cedidos, tal como se encontram no momento da atribuição, sendo, da inteira responsabilidade dos adquirentes efectuar os trabalhos necessários à implantação dos projectos.

Artigo 5º **Da Atribuição**

A atribuição dos lotes será feita por:

1. O regime geral de atribuição dos lotes é a hasta pública, sendo o preço base de 0,75€ (setenta e cinco cêntimos) por metro quadrado, para o ano de 2002, podendo contudo serem feitos acordos directos, conforme ponto 3 do presente artigo.
2. Para os anos seguintes o valor referido no nº anterior será actualizado de acordo com a taxa de inflação anual publicado pelo INE, para cada um dos anos decorridos.



Câmara Municipal de Aljezur

3. Acordo directo quando destinados:
 - a) Entidades públicas e privadas sem fins lucrativos para instalação de serviços de apoio às actividades económicas;
 - b) Entidades privadas, com sede no concelho de Aljezur, que tenham em funcionamento pequenas indústrias, oficinas e armazéns, em zonas urbanas e a sua localização seja considerada inconveniente, desde que proprietárias das instalações e desde que seja garantida a total transferência da actividade, podendo contudo permitir-se a manutenção de serviços administrativos;
 - c) Entidades privadas para instalação de indústrias, oficinas e armazéns desde que, o domicílio fiscal da entidade seja ou venha a ser o concelho de Aljezur e:
 - I. a actividade a desenvolver seja inovadora no concelho e contribua para a transformação de produtos locais e dinamização de outros sectores de actividade do concelho, ou;
 - II. proponha a criação de 10 ou mais postos de trabalho, ou demonstre que desenvolve ou vai desenvolver um volume de negócios superior a 500.000,00€(quinhentos mil) euros anuais, ou;
 - III. que pela natureza da actividade o seu mercado potencial extravase das fronteiras do município, contribuindo assim para o fortalecimento do tecido empresarial concelhio, ou;
 - IV. entidades privadas promotoras de projectos inovadores, não previstos na alínea anterior e que possam merecer o interesse da autarquia, respeitando sempre a obrigatoriedade da sede da empresa ser o concelho de Aljezur.
4. A actividade a desenvolver na Zona Industrial pelas entidades públicas ou privadas deverá ser sempre sujeita a aprovação da Câmara Municipal.
5. Aos compradores em hasta pública só pode ser atribuído um lote para a actividade que pretendem desenvolver, salvo motivo devidamente justificado e aceite pela Câmara Municipal.

Artigo 6º

Do Preço de Venda dos Lotes

1. O preço de venda dos lotes a atribuir por acordo directo, nunca será inferior à base de licitação fixada para a venda em hasta pública, de acordo com os números um e dois do artigo anterior.
2. A base de licitação para venda de lotes em hasta pública, fixada pela Câmara Municipal, pode, de 6 em 6 meses, ser alterada, para além do limite previsto no número dois do artigo 5º.
3. O preço de venda dos lotes atribuídos em hasta pública é o que resultar das licitações a fazer pelos interessados.

Artigo 7º

Do Acordo Directo

Nos casos de atribuição por acordo directo, será nomeado pela Câmara Municipal de Aljezur uma comissão para negociação da atribuição de Lotes na ZIF, composta por quatro membros, de agora em diante designada por "Comissão de Negociação".

Artigo 8º

Dos Procedimentos de Negociação

Procedimentos a serem observados na atribuição por acordo directo:

1. Após apresentação pelo pretendente de pedido de atribuição de lote por acordo directo, nos termos do número 3 do artigo 5º, será o mesmo submetido à Comissão de Negociação para atribuição de lotes na ZIF, nos termos do artigo anterior.
2. Após verificação dos pressupostos necessários à atribuição por acordo directo, a Comissão de Negociação convocará os interessados para uma reunião conjunta destinada à negociação das condições de atribuição.
3. Da reunião referida no número anterior será redigida uma acta – Acta de Negociação – que após ser assinada pelos intervenientes na reunião, será submetida a ratificação da Câmara Municipal.



Câmara Municipal de Aljezur

4. No prazo de cinco dias úteis, será dado conhecimento por escrito ao pretendente, da ratificação da Acta de Negociação.
5. Para todos os efeitos será considerada como data de atribuição do lote a data de ratificação da Acta de Negociação.

Artigo 9º

Da Hasta Pública

1. A hasta pública de venda de lotes será publicitada em dois jornais de expansão nacional, um regional e por edital nos locais de costume, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias seguidos.
2. Os interessados a quem for atribuído um lote por arrematação em hasta pública depositam no acto da arrematação uma caução de 1.500,00€ (mil e quinhentos euros), que será perdida a favor da Câmara Municipal em caso de desistência.
3. A caução será devolvida ao interessado no acto da escritura de compra e venda ou caso a escritura não se venha a realizar por motivos não imputáveis ao comprador ou ainda quando a Câmara Municipal não aceite a actividade que o interessado pretende desenvolver.

Artigo 10º

Da Forma de Pagamento

1. Para os lotes atribuídos em hasta pública ou acordo directo, será pago 50% (cinquenta por cento) no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a arrematação ou atribuição, sendo para o efeito lavrado contrato-promessa de compra e venda.
2. Para os lotes atribuídos a entidades públicas ou privadas, sem fins lucrativos, poderá a Câmara Municipal aceitar outras formas de pagamento, a acordar caso a caso, sendo dispensada a caução.
3. O não cumprimento do referido no número 1 (um) do presente artigo, implica a caducidade da atribuição do lote.
4. O pagamento dos lotes, acrescidos ou deduzidos das penalizações ou valores já pagos, será impreterivelmente realizado no momento da escritura.

Artigo 11º

Da Entrada do Projecto

1. O Prazo máximo para entrada da Comunicação Prévia nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 6º da lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro instituída nos termos da Portaria n.º 232/2008 de 11 de Março, é de 12(doze) meses, após a atribuição do lote. A Legislação referida não dispensa o Licenciamento de actividade específica, se for caso disso.
2. O não cumprimento do prazo referido no número 1 (um), implica a caducidade da atribuição, salvo o previsto no número seguinte.
3. A requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal, poderá o prazo referido no numero um, ser prorrogado por períodos de 3 (três) meses e até ao máximo de 6 (seis) meses, aplicando-se para cada requerimento o disposto no número seguinte.
4. Sempre que se verificar a situação prevista no número três do presente artigo, haverá lugar a um acréscimo de 20% (vinte por cento) no preço do lote, que deve ser liquidado no prazo de 5 (cinco) dias após comunicação pela Câmara Municipal da prorrogação do prazo.

Artigo 12º

Da Realização da Escritura de Compra e Venda

1. A escritura de compra e venda será realizada no máximo até 3 (três) meses após a aceitação da Comunicação Prévia.



Câmara Municipal de Aljezur

2. A não realização da escritura de compra e venda, no prazo estabelecido, por motivos imputáveis ao comprador, implica a anulação da atribuição do lote sem que haja lugar a qualquer indemnização, sendo perdidas a favor da Câmara Municipal quaisquer importâncias já entregues.
3. A requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal, poderá o prazo referido no numero 1 (um), ser prorrogado por um único período de 3 (três) meses, sem prejuízo do disposto no numero seguinte.
4. Sempre que se verificar a situação prevista no número três do presente artigo, haverá lugar a um acréscimo de 20% (vinte por cento) no preço do lote, que deve ser liquidado no prazo de 5 (cinco) dias após comunicação pela Câmara Municipal da prorrogação do prazo.

Artigo 13º

Do Início da Construção

1. O prazo máximo para início das construções será de 6 (seis) meses após comunicação da aceitação da Comunicação Prévia.
2. A requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal, poderá o prazo referido no numero anterior, ser prorrogado por períodos de 3 (três) meses até ao máximo de 6 (seis) meses.
3. O não cumprimento do prazo para início das construções implica a reversão do lote para a Câmara Municipal, recebendo o adquirente apenas 50% (cinquenta por cento) da quantia entregue como pagamento no acto da escritura de compra e venda e, só no caso do valor da compra e venda ter sido superior a 3.000,00€ (três mil euros).
4. No caso do valor da compra e venda ter sido inferior a 3.000,00€ (três mil euros), reverterá sempre para a Câmara Municipal o valor de 1.500,00€ (mil e quinhentos euros), sendo o restante devolvido ao adquirente.
5. No caso do valor da compra e venda ter sido igual ou inferior a 1.500,00€ (mil e quinhentos euros), toda a quantia paga reverterá para a Câmara Municipal.

Artigo 14º

Da Conclusão da Construção

1. O prazo máximo para conclusão da construção é de 15 (quinze) meses após a aceitação da Comunicação Prévia.
2. A requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal poderá o prazo referido no numero anterior, ser prorrogado pelo prazo máximo de 6 (seis) meses.
3. No caso do não cumprimento do prazo para conclusão das construções, a Câmara Municipal poderá tomar posse imediata do terreno e da(s) construção(es) nele existente, ficando obrigada a pagar ao adquirente apenas o valor das obras (construção) efectuadas no lote, deduzido de 1/3 (um terço) e considerando-se perdido a favor da Câmara Municipal o valor pago pela aquisição do lote, salvo o disposto no número 6 (seis) do presente artigo.
4. O Valor das obras a que se refere o número anterior, é estabelecido mediante avaliação por 3 (três) peritos, sendo o primeiro nomeado pela Câmara Municipal o segundo pelo adquirente do terreno, sendo este nomeado no prazo máximo de 15 (quinze) dia após notificação da Câmara Municipal para o efeito e o terceiro perito será nomeado por acordo, ou, na falta de acordo, pelo tribunal.
5. Caso a Câmara Municipal não manifeste interesse expresso no referido no número 3 (três) do presente artigo e sem prejuízo do disposto no artigo 17º (transmissões), poderá o proprietário vender livremente o lote no prazo de 2 (dois) anos, contados da comunicação de não interesse por parte da Câmara Municipal, findo este prazo a Câmara Municipal entra em posse total do lote e das construções nele existentes sem que lhe possam ser exigidas quaisquer indemnizações ou compensações.



Câmara Municipal de Aljezur

6. Excepcionalmente, o prazo previsto no número 2 (dois) do presente artigo, poderá ser alargado para um prazo superior, por solicitação expressa do interessado devidamente fundamentada e aceite pela Câmara Municipal, no entanto a causa da fundamentação não poderá incluir motivos directa ou indirectamente imputáveis ao interessado e o prazo total para conclusão da construção não deverá exceder na totalidade mais de 48 (quarenta e oito) meses.

Artigo 15º

Do Início da Actividade

1. O prazo máximo para início da actividade, para o qual este foi adquirido é de 6 (seis) meses após conclusão da construção.
2. A requerimento do interessado, devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal poderá o prazo referido no número anterior, ser prorrogado pelo prazo máximo de 3 (três) meses.
3. No caso do não cumprimento do prazo para início da actividade por motivo imputado ao comprador, aplicar-se-á o disposto nos números 3 (três), 4 (quatro) e 5 (cinco) do artigo anterior.

Artigo 16º

Da Possibilidade de Venda

1. Para os lotes atribuídos em hasta pública é proibida a sua venda ou cedência, sem prejuízo do disposto nos pontos 3 (três), 4 (quatro) e 5 (cinco) do artigo 17º, sem que a construção disponha de licença de utilização e na mesma esteja a ser desenvolvida a actividade proposta há pelo menos 1 (um) ano.
2. Para os lotes atribuídos por acordo directo é proibida a sua venda ou cedência, sem prejuízo do disposto nos pontos 3 (três), 4 (quatro) e 5 (cinco) do artigo 17º, sem que a construção disponha de licença de utilização e na mesma esteja a ser desenvolvida a actividade proposta há pelo menos 5 (cinco) anos.
3. No caso dos lotes atribuídos a entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos, aplica-se o previsto no número anterior, devendo essas entidades devolver à Câmara Municipal quaisquer importâncias recebidas da Autarquia, a título de subsídios ou subvenções para a construção ou actividade desenvolvida.
4. É facultada a venda dos lotes a entidades financeiras, nos casos de operações de crédito, em que tal situação seja exigida.

Artigo 17º

Das Transmissões

1. A transmissão onerosa ou gratuita de lotes, dos edifícios implantados nos lotes ou das suas fracções autónomas carece de autorização prévia da Câmara Municipal.
2. Havendo transmissão da posição contratual de qualquer empresa instalada no parque a favor de um terceiro, obriga-se aquela a dar conhecimento das presentes normas ao terceiro, sendo condição de eficácia do negócio que a aplicação das presentes disposições se transmitam também.
3. Nenhuma empresa instalada pode utilizar ou permitir a utilização de qualquer área do parque, ainda que gratuitamente, para finalidade diversa da contratualmente estabelecida, salvo se previamente for autorizada, caso a caso, pela entidade gestora.
4. À Câmara Municipal de Aljezur fica sempre reservado o direito de preferência em qualquer contrato que as empresas admitidas venham a celebrar.
5. O direito de preferência será exercido nos termos gerais do direito, mesmo no caso de preferência na venda de lotes ou fracções autónomas ou de qualquer outro direito real.



Câmara Municipal de Aljezur

6. Por cada transmissão a que se refere o número 1 (um), será devido à Câmara Municipal o valor calculado nos termos das alíneas seguintes, sendo condição de eficácia do negócio que a respectiva liquidação, ocorra antes da escritura de transmissão:
- a) Caso o valor de aquisição tenha sido inferior a 50 (cinquenta) Euros/m², será devido à Câmara Municipal o valor que resultar da diferença entre 50 (cinquenta) Euros/m² e o preço porque havia sido adquirido o respectivo lote, passando a ser considerado como valor de aquisição o valor de 50 (cinquenta) euros/m²;
 - b) Caso o valor de aquisição tenha sido igual ou superior a 50 (cinquenta) Euros/m², será devido à Câmara Municipal, o equivalente a 10% (dez por cento) do valor pelo qual havia sido adquirido o respectivo lote, passando a ser considerado como valor de aquisição, o valor de aquisição anterior acrescido dos 10% (dez por cento) devidos à Câmara Municipal.

CAPÍTULO III

Do zonamento, uso e ocupação do solo

Artigo 18º

Do zonamento, uso e ocupação do solo

O zonamento, uso e ocupação do solo, será objecto de regulamentação própria.

CAPÍTULO IV

Da protecção ambiental

Artigo 19º

Do Princípio Geral

1. As unidades industriais devem ser providas de sistemas anti-polução, de forma a evitar que sejam lançados gases, poeiras leves, fumos tóxicos, ruído, odores ou efluentes líquidos não tratados.
2. Os promotores são os responsáveis pelos danos causados a terceiros, fruto do funcionamento ineficaz dos sistemas anti-polução.
3. A suspensão temporária dos sistemas anti-polução, obrigam à suspensão da actividade industrial, sendo os prejuízos causados da responsabilidade dos promotores.

Artigo 20º

Das Águas Residuais

1. Todos os utilizadores são obrigados a realizar o pré-tratamento de efluentes líquidos de modo a modo a garantir a compatibilidade com o sistema geral de águas residuais da Zona Industrial e que as características no ponto de inserção da rede de esgotos não afectem o normal funcionamento dos sistemas de drenagem e das unidades de depuração.
2. As unidades industriais que provoquem graus de poluição do meio ou produzam efluentes líquidos não compatíveis com o sistema geral de saneamento do Parque, só serão autorizadas a laborarem após fazerem prova de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir darão plena garantia de compatibilidade com o meio receptor e que são respeitados os parâmetros definidos na legislação em vigor.

Artigo 21º

Da Emissão de Gases

As unidades industriais, sempre que a sua actividade o exija, deverão realizar o tratamento das suas emissões gasosas, de forma a obedecer aos parâmetros definidos na legislação em vigor.



Câmara Municipal de Aljezur

Artigo 22º **Do Ruído**

As unidades industriais deverão tomar precauções por forma a ser cumprido o Regulamento Geral sobre o Ruído, actualmente previsto no Decreto-Lei nº 292/2000, de 14 de Novembro.

Artigo 23º **Dos Resíduos Sólidos**

1. As empresas são responsáveis, nos termos legais, pela gestão, recolha e destino final de todos os resíduos produzidos na respectiva unidade.
2. As empresas instaladas ou a instalar no Parque deverão cumprir o disposto no Regulamento de Resíduos Sólidos e Higiene Urbana do Município de Aljezur, bem como os requisitos que este Regulamento implicar quer em termos de licenciamento / autorização de obras quer no que concerne à utilização do Sistema Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos Urbanos.
3. Os resíduos sólidos equiparados a urbanos nos termos da alínea d) do artigo 3º do Decreto-Lei nº 239/97, de 9 de Setembro, são da responsabilidade das empresas produtoras, podendo as mesmas dispor de um ecocentro destinado à recolha selectiva, localizado no interior do Parque.
4. É expressamente proibido a deposição de resíduos industriais / perigosos, não equiparados a urbanos com os resíduos sólidos urbanos, sendo os respectivos produtores os responsáveis pela gestão e destino a dar aos referidos resíduos.
5. É expressamente proibido a deposição ou armazenamento de resíduos industriais / perigosos no interior dos lotes, sendo os respectivos produtores os responsáveis pela gestão e destino a dar aos referidos resíduos.

CAPÍTULO V **Da Gestão da Zona Industrial**

Artigo 24º **Da Entidade Gestora**

1. A gestão da Zona Industrial é da competência de uma entidade gestora a constituir, a quem será concessionado a gestão e exploração das áreas de domínio público municipal, as áreas de utilização comum pelos proprietários dos lotes e a entidade prestadora e gestora dos serviços comuns existentes na Zona Industrial da Feiteirinha.
2. Constituem competências da entidade gestora:
 - a) assegurar o bom estado de conservação e a manutenção das infra-estruturas, espaços verdes e equipamentos;
 - b) prestar em regime de exclusividade dentro do parque os serviços comuns;
 - c) assegurar o regular funcionamento dos serviços e instalações de utilização comum;
 - d) cobrar taxas pela utilização e manutenção das infra-estruturas e demais áreas de utilização comum, bem como pelos restantes serviços prestados dentro do parque;
 - e) prestar, sempre que solicitado pelas empresas instaladas, contas referentes à actividade de gestão do parque;
 - f) apresentar às empresas instaladas, para o efeito convocadas e reunidas, o orçamento anual;
 - g) fiscalizar o cumprimento das disposições previstas no presente normas.

Artigo 25º **Dos Serviços a Prestar Pela Entidade Gestora**

1. A entidade gestora obriga-se a prestar, de forma contínua e eficaz, os seguintes serviços nas áreas de utilização comum:
 - a) limpeza;



Câmara Municipal de Aljezur

- b) manutenção das infra-estruturas e equipamentos;
 - c) jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
 - d) assegurar a recolha dos resíduos sólidos urbanos depositados nos ecopontos e no ecocentro;
 - e) vigilância das áreas.
2. A entidade gestora pode, ainda, colocar à disposição das empresas instaladas no parque outros serviços de reconhecido interesse para o parque ou para as próprias empresas, designadamente:
- a) actividades de promoção do parque;
 - b) organização de acções de formação profissional;
 - c) mediação de processos de licenciamento;
 - d) serviços de consultoria de gestão, de base tecnológica ou de assistência técnica;
 - e) assegurar, através de empresas licenciadas para esse fim, a recolha e o destino final dos resíduos sólidos produzidos nos lotes, disponibilizando às empresas instaladas uma solução integrada para recolha desses resíduos;
 - f) jardinagem no interior dos lotes;
 - g) exploração de posto(s) de abastecimento de combustíveis.

Artigo 26º

Da Responsabilidade Pelos Encargos da Gestão

1. Os custos com a administração ordinária, correspondentes aos serviços mencionados no nº1 do artigo anterior, são fixados pela entidade gestora com base na previsão orçamental, e pagos mensalmente por todas as entidades instaladas no parque, de acordo com a quota-parte que vier a ser apurada com base na proporção entre a área afectada no parque às entidades e aquela a que cada uma contratualmente ocupar.
2. Os custos referentes aos serviços mencionados no nº2 do artigo anterior são suportados apenas pelas empresas que os solicitarem ou beneficiarem com os mesmos.
3. A entidade gestora tem direito a uma remuneração mensal a fixar anualmente, até ao limite máximo de 20% do montante total das despesas orçamentadas, a suportar proporcionalmente pelas empresas instaladas no parque.

Artigo 27º

Das Empresas Instaladas na Zona Industrial

As empresas instaladas no parque obrigam-se a:

1. licenciar a construção e a actividade industrial nos prazos previstos no artigo 4º do presente Normas.
2. respeitar as regras gerais de urbanidade, de respeito por terceiros, de sossego, de segurança e integridade do património, impondo-as aos seus funcionários, colaboradores, clientes e fornecedores.
3. cumprir as regras relativas ao zonamento, uso e ocupação do solo e protecção ambiental, previstas nos capítulos III e IV do presente Normas.
4. pagar atempadamente a taxa de gestão correspondente aos serviços de utilização comum prestados pela entidade gestora e à sua remuneração.

CAPÍTULO VI

Do Incumprimento

Artigo 28º

Do Incumprimento

1. O incumprimento culposo e reiterado por parte da entidade gestora dos deveres de administração ordinária previstos neste Normas confere, às empresas instaladas no parque no seu conjunto, o direito a exigir à entidade gestora uma indemnização equivalente ao montante total das despesas orçamentadas para o ano em que o incumprimento teve lugar.



Câmara Municipal de Aljezur

2. O incumprimento culposo e reiterado por parte das empresas instaladas das disposições das presentes Normas confere à Câmara Municipal o direito de resolução do contrato, com a consequente reversão do terreno alienado e benfeitorias nele existentes.
3. Sempre que se verifiquem incumprimentos relacionados com os diversos prazos previstos nas presentes Normas, os interessados poderão excepcionalmente solicitar a prorrogação dos mesmos, apresentando para o efeito fundamentação que julguem justificativa e conveniente. A Câmara Municipal reserva-se ao direito da aceitação ou não do novo prazo solicitado, podendo inclusivamente, para o efeito determinar um prazo que julgue adequado e suficiente, não existindo desta deliberação qualquer recurso, aplicando-se de imediato o previsto nas presentes Normas.

CAPÍTULO VII **Diversos**

Artigo 29º **Dos Registos**

1. As presentes normas constarão expressamente como documento complementar, das escrituras públicas de compra e venda.
2. As condições referidas nos artigos treze e quinze, números dois e quatro do artigo dezasseis e artigo dezassete das presentes normas, constituem ónus para efeitos do registo na Conservatória do registo Predial.

Artigo 30º **Dos Direitos de Entidades Financeiras**

Em situação alguma, a aplicação dos presentes critérios normativos, poderão prejudicar os legítimos direitos de entidades financeiras que tenham concedido créditos para a aquisição ou benfeitorias realizadas nos lotes.

Artigo 31º **Dos Incentivos**

Na negociação directa, a entidade gestora poderá, caso a caso, em função do interesse do projecto, conceder incentivos ou facilidades à sua instalação não especialmente previstos neste documento.

Artigo 32º **Das Dúvidas de Interpretação e Aplicação**

1. A resolução de quaisquer dúvidas de interpretação, omissão e aplicação do presente regulamento é da competência da Câmara Municipal.
2. Será competente para resolução de quaisquer litígios o Tribunal Judicial da Comarca de Lagos.

Normas aprovadas na:

- Reunião de Câmara Municipal de 10 Dezembro de 2002.

Alterações aprovadas na:

- Reunião de Câmara Municipal de 22 Fevereiro de 2005;
- Reunião de Câmara Municipal de 14 Fevereiro de 2006;
- Reunião de Câmara Municipal de 24 Março de 2009;
- Reunião de Câmara Municipal de 07 de Julho de 2009;
- Reunião de Câmara Municipal de 12 de Julho de 2011.