

ZONA INDUSTRIAL DA ADUA

Plano de Pormenor da ADUA (c/ as alterações do PDM)

Artigo 1º- Admite-se a implantação no loteamento industrial da Adua das seguintes situações-tipo:

- a) Estabelecimentos industriais ligados ao aproveitamento de matérias-primas locais;
- b) Estabelecimentos industriais, armazéns e estaleiros cujo factor dominante de localização é a situação geográfica para acesso aos mercados;
- c) Estabelecimentos industriais, armazéns e estaleiros com necessidade de grandes áreas de lote em que o factor de decisão é a disponibilidade de terrenos a baixos preços.

Artigo 2º - As unidades e compromissos existentes ocupam uma área de cerca de 32.5ha.

§ único. Dada a grandeza da área dos lotes será permitido o aumento da área edificada até 30% da superfície total de ocupação. Esta disposição apenas é aplicável aos lotes referidos no Art. 2º.

Artigo 4º - O estacionamento no exterior dos lotes só é autorizado nos locais expressamente destinados para o efeito.

Artigo 5º - As cargas e descargas devem ser efectuadas no interior dos lotes.

Artigo 6º - Junto ao limite dos lotes com a zona agro-florestal, é previsto um corredor em terreno limpo com 12 m de largura, modelado e tratado de forma a poder constituir um acesso viário numa emergência.

Artigo 7º e 8º-Artigo 30º (PDM) Espaço industrial proposto

1 – A expansão industrial está na continuidade da Área Industrial da Adua, referida no artigo anterior.

2 – O licenciamento na área de expansão será precedido de plano de pormenor, de acordo com o disposto na legislação em vigor.

3 – As normas urbanísticas relativas à edificação são as aplicadas à área industrial existente, nomeadamente:

- a) Índice de ocupação máxima – 0.50;
- b) Índice de construção máxima – 0.60;

- c) Altura máxima dos edifícios – 10m, salvo situações especiais justificadas pela natureza da actividade;
- d) A percentagem de solo impermeabilizado em cada lote não deve ultrapassar 70%.

Artigo 9º - A separação com o exterior da frente principal ou secundária dos lotes deverá ser feita por um muro maciço com 1.2m de altura. Por opção do proprietário o muro poderá ser coroado com uma rede até 1.30m de altura.

Artigo 10º - A separação com o exterior da parte posterior do lote ou a vedação entre os lotes confinantes não poderá ultrapassar 2.5m de altura.

Artigo 11º - (Artigo 30º do PDM)

Artigo 12º - As construções deverão estar recuadas em relação ao limite interior dos passeios nas frentes principais, 10m incluindo os lotes de 2390m² a 2500 m².

Este espaço não deverá ser ocupado com depósitos de materiais ou qualquer construção com excepção da portaria.

Artigo 13º - Todas as construções deverão estar afastadas no mínimo de 5m do limite posterior dos lotes.

Artigo 14º - Todas as construções deverão estar afastadas no mínimo de 5m dos limites laterais dos lotes de 5000 m² e de 4m nos lotes de 2390 m² e 2500m².

Artigo 15º - Todas as indústrias devem efectuar um pré-tratamento dos efluentes produzidos, antes de os lançar na rede geral de esgotos do loteamento industrial se pelas suas características qualitativas forem susceptíveis de prejudicar o bom funcionamento e a manutenção da rede de colectores e da estação de tratamento de águas residuais.

Artigo 16º a 26ª - As acções ou actividades previstas nos artigos 16º a 26º (Poluentes para a atmosfera; Gestão de resíduos; Transporte de mercadorias perigosas por estrada; Riscos de acidentes graves causados por certas actividades; Qualidade do ar; Actividade industrial), regem-se pelas respectivas disposições legais aplicáveis.

Artigo 27º - Não é aplicável

NORMAS ESPECÍFICAS DA ZONA INDUSTRIAL DA ADUA

Documento complementar do Regulamento da Zona Industrial da Adua, aprovado em reunião de Câmara de 15/04/92.

Artº 1º - A área dos lotes da Zona Industrial da Adua, designada por Z.I.A., varia entre 2.500m² e 5.000m².

1. Exceptuam-se cinco grandes áreas com: 13.000m²; 11.490m²; 15.135m²; 29.700m² e 16 500m².
2. Igualmente integrados na Z.I.A. situam-se grandes áreas de lotes com indústria instalada antes da aprovação do loteamento.

Artº 2º - É reservada uma área 12.000m² destinada aos serviços de apoio à Z.I.A. que se localiza na via principal de penetração.

§ único - Esta área será gerida pelo município, podendo este aliená-la ao sector privado em condições a acordar entre as partes.

Artº 3º - A área total dos lotes para a instalação de unidades de armazenagem, e unidades industriais é de 21,79 ha, sendo definidas cotas para a sua instalação.

1. Unidades de armazenagem - 25% - 5,55 ha 55.500m²
2. Unidades industriais - 75% - 16,24 ha - 162.400m²

Artº 4º - Entende-se por unidade de armazenagem a(s) edificações(s) construída(s) no lote, destinada à recolha de mercadorias, géneros e outras matérias transformadoras.

Artº 5º - Entende-se por unidade industrial a(s) edificação(s) construída(s) no lote destinada à actividade económica que se utiliza de uma técnica dominada, em geral, pela presença de máquinas ou maquinismos, com o objectivo da transformação ou manufactura de matérias-primas ou produtos semiacabados em artefactos acabados.

§ único - Admite-se a instalação de estaleiros em condições a acordar entre as partes.

Artº 6º - As áreas dos lotes definidos no Artº 1 e nos seus números 1 e 2, poderão ser agrupados para a formação de maior área de lote de terreno, para o caso de instalação de grandes indústrias ou armazéns.

Artº 7º - As áreas dos lotes definidas no Artº 1 e nos seus números 1 e 2 poderão ser divididas e reduzidas se a instalação da indústria ou armazém justificar essa medida.

Artº 8º - O aumento ou diminuição da área dos lotes consignados nos Artºs 6 e 7, serão sempre precedidos de aprovação da Câmara Municipal.

Artº 9º - Os lotes para novas indústrias e armazéns são os constantes na lista seguinte:

LII a 10, 14, 33 e 34	2.500m ²
LI 13, 15 a 32.....	5.000m ²
LE 1	13.000m ²
LE 2	11.490m ²
LE 3	15.135m ²
LE 4	3.250m ²
LE 5	29.700m ²
LE 6	16.500m ²

Artº 10º - Em qualquer dos lotes será obrigatório construir edifícios com área de ocupação não inferior a 50% da área do lote e um máximo de 70% e cumprir com o estipulado no quadro de índices. (Anexo III)

Artº 11º - Admite-se o faseamento da construção que deverá ser expresso no projecto de licenciamento.

1. Em qualquer dos casos as obras de construção deverão iniciar-se no prazo de um ano após a celebração do contrato de cedência e mostrar-se concluídas no prazo de três anos, entendendo-se que a obra está concluída logo que seja passada a licença de utilização. (Artº 6º do Regulamento Concelhio para Cedência de Direitos sobre Terrenos Pertencentes ao Município).

2. A Câmara Municipal poderá prorrogar, a requerimento fundamentado do superficiário ou proprietário, os prazos definidos no presente artigo, bem como fixar prazos distintos. (Artº 6º idem)

3. O projecto da obra deverá ser apresentado no prazo máximo de quatro meses sobre a data de celebração da escritura pública. (Artº 6º idem)

Artº 12º - Os lotes de terreno serão cedidos em direito de superfície, não podendo ser dado destino ou utilização diversa da prevista no título de cedência, salvo prévia autorização da Câmara a requerimento fundamentado dos interessados.

1. O direito de superfície é constituído nos termos e condições do Decreto-Lei nº 794/76 de 5 de Novembro e do Artº 8º do Regulamento Concelhio de Cedência de Direitos Sobre Terrenos Pertencentes ao Município de 30/09/1982.

2. À Câmara Municipal assiste o direito de fazer reverter os terrenos para a sua plena posse e propriedade nos seguintes casos:

a) verificando-se o incumprimento dos prazos fixados no Artº 11º;

b) não pagamento de pelo menos duas prestações sucessivas do preço convencionado, ou da última, se for caso;

c) violação do disposto no corpo deste artigo.

3. A reversão pelos motivos previstos nas alíneas a), b) e c) rege-se-á pelo consignado nos números 2 e 3 do Artº 9º do Regulamento Concelhio de Cedência de Direitos Sobre Terrenos Pertencentes ao Município de 30/09/1982.

Artº 13º - O direito de preferência rege-se pelo Artº 12º do Regulamento Concelhio de Cedência de Direitos Sobre Terrenos Pertencentes ao Município de 30/09/1982.

Artº 14º - A determinação do preço para os lotes na Z.I.A. teve em conta:

a) A importância na fixação de indústrias e conseqüente criação de postos de trabalho;

b) O custo dos estudos e dos trabalhos de urbanização e dos inerentes encargos;

c) O custo financeiro de tais operações.

Artº 15º - Os preços por m² de terreno são diferenciados quando se trate da instalação de armazéns ou indústria:

- preço m² para armazéns9,98 €

- preço m² para indústria

 .até 20 postos de trabalho4,99 €

 .de 21 a 50 postos de trabalho3,74 €

 .de 51 a 100 postos de trabalho2,49 €

 .+ de 100 postos de trabalho1,25 €

§ 1º - Em todo o caso existirá a possibilidade de negociação para a fixação em definitivo do custo m² do terreno, entre a Câmara e o interessado, desde que o investimento seja considerado de interesse Municipal.

§ 2º - A verificação da criação de postos de trabalho indicados pelos responsáveis industriais, far-se-á decorridos três anos, sendo apresentada prova do seu cumprimento pelo proprietário ou responsável industrial.

Na falta ou incumprimento deste artigo serão actualizados os preços do terreno para valores inscritos no corpo deste artigo.

Artº 16º - Os proprietários industriais e os proprietários de armazéns das indústrias a instalar, obrigam-se ao pagamento anual de uma taxa de conservação das infraestruturas, de acordo com a tabela de taxas em vigor no Concelho.

Artº 17º - Na atribuição dos lotes de terreno terão prioridades os candidatos à instalação de indústria sobre unidades de armazenagem.

Artº 18º - No acto da inscrição definitiva o candidato ao lote fará o depósito na tesouraria municipal de uma caução em dinheiro no valor de 10% do custo do lote, sendo este descontado no acto da realização da escritura, caução essa que reverterá em favor da Câmara Municipal em caso de desistência.

Artº 19º - A modalidade de pagamento poderá ser efectuada em prestações trimestrais, a solicitação do interessado, em número não superior a quatro, contando-se a primeira no acto da realização da escritura.

§ único - Esta modalidade implica o acréscimo ao preço do lote na percentagem da inflação para esse ano.

Artº 20º - Os proprietários deverão manter, tanto quanto possível, o arvoredado existente nos lotes e fazer plantações de espécies adaptadas às características climatéricas da região.

Artº 21º - Os casos omissos neste Regulamento serão resolvidos através da Lei Geral, do Regulamento Concelhio para Cedência de Direitos Sobre Terrenos Pertencentes ao Município, o Regulamento da Z.I.A. e em último caso pela Câmara Municipal.

SISTEMA DE INCENTIVOS À INSTALAÇÃO EMPRESARIAL NA ZONA INDUSTRIAL DA ADUA

Aprovado em reunião de Câmara de 18/10/95.

Objectivos: Contribuir para a diversificação económica do concelho incentivando a actividade industrial e a dinamização da ZIA tendo em vista a expansão da base económica, em particular, através da instalação de novas empresas e da criação de postos de trabalho.

Destinatários: Empresas industriais e não industriais que se instalarem na ZIA a partir desta data.

Condições: Manutenção da actividade por 5 anos;
Criação líquida mínima de 5 postos de trabalho e sua manutenção pelo prazo de 3 anos.

Sanções por incumprimento: Indemnização compensatória no valor, actualizado à data, dos benefícios concedidos ou, em caso de incapacidade financeira, reversão do lote.

Benefícios:

- 1) O pagamento do lote poderá ser efectuado até 8 prestações trimestrais sem prejuízo de acordo sobre outra forma de pagamento mais favorável à Câmara;
- 2) O pagamento referido em 1) não será acrescido da taxa de inflação, isto é, manter-se-à fixo;
- 3) O pagamento a pronto do lote beneficiará de 10% de desconto;
- 4) A pedido da empresa e mediante acordo prévio, a Câmara assegurará a regularização (movimentos de terra) necessária, do terreno do lote suportando até 75% dos encargos respectivos;

- 5)** A pedido da empresa e mediante acordo prévio, a Câmara assegurará gratuitamente os trabalhos topográficos necessários à implantação da empresa;
- 6)** A pedido da empresa e mediante acordo prévio, a Câmara dará apoio ao tratamento e eliminação dos resíduos objecto da futura ETAR e enquanto esta não estiver em funcionamento;
- 7)** A Câmara reembolsará a empresa do valor pago de Derramas nos primeiros 5 anos de actividade na ZIA; caso a empresa possua outras actividades não implantadas na ZIA, o valor a reembolsar será proporcionalmente calculado de acordo com os valores contabilísticos oficiais;
- 8)** A Câmara dará prioridade aos processos administrativos inerentes e assegurará decisões em, pelo menos, metade do tempo legal previsto desde que não haja implicação com terceiras entidades.