



MONTEMOR | O | NOVO câmara municipal

## 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 2.500m<sup>2</sup> e 5.000m<sup>2</sup>.

1. Exceptuam-se cinco grandes áreas com: 13.000m<sup>2</sup>; 11.490m<sup>2</sup>; 15.135m<sup>2</sup>; 29.700m<sup>2</sup> e 16 500m<sup>2</sup>.
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 12.000m<sup>2</sup> 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 55.500m<sup>2</sup>
2. Unidades industriais - 75% - 16,24 ha - 162.400m<sup>2</sup>

**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 procedidos de aprovação da Câmara Municipal.

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

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

**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 armazéns .....9,98 €

- preço m² para indústria

.até 20 postos de trabalho .....4,99 €

.de 21 a 50 postos de trabalho .....3,74 €

.de 51 a 100 postos de trabalho .....2,49 €

.+ de 100 postos de trabalho .....1,25 €

**§ 1º** - Em todo o caso existirá a possibilidade de negociação para a fixação em definitivo do custo m<sup>2</sup> 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, obrigar-se-ão 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 arvoredo existente nos lotes e fazer plantações de espécies adaptadas às características climáticas 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.

