

AC. EM CÂMARA

(10) REGULAMENTO DAS CONDIÇÕES DE SUBCONCESSÃO DO USO PRIVATIVO DE LOTES DE TERRENO DO PARQUE EMPRESARIAL DA PRAIA NORTE - APROVAÇÃO:-

Pelo Vereador Luís Nobre foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:- **“PROPOSTA - REGULAMENTO DAS CONDIÇÕES DE SUBCONCESSÃO DO USO PRIVATIVO DE LOTES DE TERRENO DO PARQUE EMPRESARIAL DA PRAIA NORTE – APROVAÇÃO** - A 4 de Outubro de 1999 o Conselho de Ministros, através da resolução n.º 113/99, resolve declarar de interesse público o uso privativo de uma parcela de terreno com 146.000,00 m², tendo em vista a sua concessão à Câmara Municipal de Viana do Castelo. - O contrato de Concessão entre o Instituto Portuário do Norte e a Câmara Municipal de Viana do Castelo foi assinado a 15 de fevereiro de 2001. Os terrenos concessionados, de harmonia com a Resolução de Conselho de Ministros, destinaram-se à construção e exploração de um Parque Empresarial, a atividades piscatórias, equipamentos de animação e atividades económicas não poluentes, não podendo ser utilizados para qualquer outro fim, de acordo com o Regulamento de Edificação específico, anexo ao contrato. Visando a rentabilização dos investimentos já efetuados e a viabilização de novos investimentos no Parque Empresarial, a 25 de junho de 2019, o contrato de concessão entre o IPN (agora, Administração dos Portos do Douro, Leixões e Viana do Castelo) e o Município de Viana do Castelo foi objeto de um aditamento, com prorrogação do prazo de vigência inicialmente previsto, por mais 25 anos. A nova redação do Regulamento das Condições de Subconcessão do Uso privativo de Lotes de Terreno do Parque Empresarial da Praia Norte visa, sobretudo, criar condições mais favoráveis à instalação de empresas no Parque Empresarial, e a sua máxima dinamização. Dando cumprimento ao disposto no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, o projeto do presente regulamento, após aprovação pela Câmara Municipal, foi submetido a apreciação e consulta pública pelo período de trinta dias úteis, com publicação no Diário da República — 2.ª Série — N.º 139, de 20 de julho de 2018, e divulgação na página do Município, em www.cm-viana-castelo.pt. Considerando o seu enquadramento no Contrato de Concessão celebrado entre o IPN e o Município de Viana do Castelo, em 2001, a nova redação do Regulamento foi, também, aprovada pela APDL, S.A.

REGULAMENTO DAS CONDIÇÕES DE SUBCONCESSÃO DO USO PRIVATIVO DE LOTES DE TERRENO DO PARQUE EMPRESARIAL DA PRAIA NORTE

ARTIGO PRIMEIRO

1. O *“Parque Empresarial da Praia Norte”* é constituído pelos lotes definidos no Plano Geral, constante do Anexo I ao presente Regulamento, de acordo com o zonamento

específico, correspondente a diversos tipos de usos e atividades;

2. Os lotes de terreno previstos no Plano Geral serão objeto de contratos de subconcessão de uso privativo sujeitos ao regime legal dos terrenos do Domínio Público Hídrico, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de novembro, na redação dada pela Lei 58/2005, de 29 de dezembro;
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando se verifique a reversão de edificações a favor do Município, poderão as mesmas ser objeto de contrato de cedência, previamente autorizado pela APDL, S.A.;
4. As subconcessões serão estabelecidas, no máximo, até 14 de fevereiro de 2056, conforme o previsto no contrato de concessão celebrado entre a Câmara Municipal de Viana do Castelo e o Instituto Portuário do Norte, com as alterações resultantes do aditamento celebrado com a Administração dos Portos do Douro, Leixões e Viana do Castelo, S.A., a 25 de junho de 2019, podendo, contudo, ser de prazo inferior, a solicitação dos concessionários.

ARTIGO SEGUNDO

- 1 - O *“Parque Empresarial da Praia Norte”* assenta numa elevada qualidade ambiental e deve ser gerador da requalificação da respetiva área definindo-se, assim, o zonamento de acordo com o tipo de empresas e setores de atividades não poluentes:

Zona A - Área destinada a Hotelaria, Restauração e Bebidas, estabelecimentos de diversão e lazer e de práticas desportivas.

Zona B - Área destinada a microempresas, serviços qualificados, armazéns, mercados abastecedores grossistas, equipamentos municipais, inovação, tecnologia, telecomunicações, tratamento de dados e serviços qualificados.

Zona C - Área destinada a atividades do setor secundário, aquacultura, empresas metalomecânicas, inovação, tecnologia, telecomunicações, tratamento de dados e serviços qualificados.

Zona D - Área de equipamento de apoio à praia.

- 2 - Independentemente do estabelecido no número anterior, podem, em situações excecionais, admitir-se alterações ao zonamento, desde que devidamente justificadas, e previamente autorizadas pela APDL, S.A.

ARTIGO TERCEIRO

1. Nas Zonas B e C, as novas subconcessões reger-se-ão pelas seguintes regras:

- a) A subconcessão de lotes será efetuada mediante candidatura, através de procedimento iniciado a pedido do interessado, com a tramitação prevista no n.º 6 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio;
 - b) A candidatura a que se refere a alínea anterior deverá ser instruída com a localização, objeto e características da utilização pretendida, bem como um plano de negócios, pelo menos, a 10 anos, que será objeto de avaliação estratégica pelo Município.
2. A área a atribuir a cada unidade será em função dos lotes existentes e da avaliação das exigências de funcionamento de cada empresa;
 3. No caso de unidades que se preveja venham a ser construídas por fases, o projeto apresentado para efeitos de licenciamento deverá contemplar a calendarização de todas as fases;
 4. As empresas selecionadas deverão apresentar os respetivos projetos de construção civil no prazo de 6 meses, contando da comunicação que, para esse efeito, lhes for feita.

ARTIGO QUARTO

1. A subconcessão de áreas para a instalação das atividades previstas para as zonas “A” (Hotelaria, Restauração e Bebidas, Estabelecimentos de Diversão e Lazer e de Práticas Desportivas) e “D” (Equipamentos de Apoio à Praia) será efetuada nos termos previstos no artigo anterior.
2. A candidatura deverá ser instruída com os seguintes elementos:
 - a) identificação do tipo de atividade ou atividades que se propõe desenvolver, área(s) necessária(s) para as instalações e número de postos de trabalho;
 - b) apresentação de um estudo prévio ou esboço da implantação prevista com a identificação de áreas de utilização e propostas de arranjos exteriores.
3. As empresas selecionadas deverão apresentar os respetivos projetos de construção civil no prazo de 6 meses, contados da comunicação que, para esse efeito, lhes for feita.

ARTIGO QUINTO

1. As instalações licenciadas do Parque Empresarial da Praia Norte não poderão ser transmitidas ou oneradas a terceiros, salvo se para tanto tiver sido obtida prévia autorização da Câmara Municipal.

2. Excetuam-se do disposto no número 1, os casos de celebração de contratos de empréstimo bancário, contraído para financiar o investimento resultante da instalação da nova unidade empresarial, caso em que será autorizada a celebração de contrato de hipoteca das respetivas instalações e comunicada a mesma à Câmara Municipal;
3. Ficam igualmente excluídos da proibição consignada no n.º 1, os casos de transmissão por sucessão "*mortis causa*", devendo, neste caso, os herdeiros do subconcessionária declarar por escrito, no prazo de 90 dias a contar da data da abertura da herança, a intenção de prosseguir a empresa, caso em que se transmitirão àqueles os direitos e obrigações decorrentes do contrato de concessão.
4. A autorização da transmissão de subconcessões implicará a alteração das condições e termos do contrato inicial, de modo a dar satisfação ao artigo oitavo, no que respeita à base de incidência das taxas de ocupação e ao início de pagamento da nova taxa.
5. Os contratos de transmissão das subconcessões serão outorgados, também, pelo Presidente da Câmara Municipal, ao qual competirá a marcação do dia, hora e local, do respetivo ato.

ARTIGO SEXTO

Os lotes de terreno são subconcessionados expressamente para a instalação das atividades requeridas e os projetos deverão ser previamente aprovados pela Câmara Municipal.

§ Primeiro - Poderá ser autorizada a instalação de atividade empresarial diferente da que inicialmente tiver sido prevista, desde que tal seja requerido e os motivos aduzidos sejam de molde a justificar a respetiva alteração.

§ Segundo - O não cumprimento destas condições implicará a rescisão da subconcessão de utilização do lote de terreno ou contrato de arrendamento e a reversão das benfeitorias para a Câmara Municipal de Viana do Castelo, sem direito a qualquer indemnização.

ARTIGO SÉTIMO

As subconcessões serão rescindidas, com as consequências previstas no artigo anterior, nas seguintes situações:

- a) Quando o controlo prévio da operação urbanística não for requerido no prazo de 6 meses, contado da data da aprovação do respetivo projeto;
- b) Quando, os trabalhos de construção civil não se iniciarem no prazo de 6 meses após o licenciamento/autorização das obras;

- c) Quando, por motivo não devidamente fundamentado, os trabalhos de construção civil se encontrem parados por um período superior a três meses, sem, contudo, poder exceder duas paragens;
- d) Quando, depois de inteiramente montada, a laboração não se iniciar dentro de três meses;
- e) Quando a laboração se suspender por um período superior a três meses, sem, contudo, a soma dos períodos de suspensão poder ultrapassar os seis meses, em cada ano.
- f) Quando o subconcessionária se encontre em mora, superior a 6 meses, quanto à obrigação de pagamento da taxa devida pela subconcessão.

§ Único - Os prazos referidos no presente artigo podem ser prorrogados, face a pedido devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal de Viana do Castelo.

ARTIGO OITAVO

1. Pela subconcessão do uso privativo dos lotes de terreno integrantes do Parque Empresarial da Praia Norte será devida uma taxa, no valor de €5 (cinco euros), por cada metro quadrado da área total do lote e por ano.
2. A taxa que se refere o número anterior será paga anualmente, a partir do mês da celebração do respetivo contrato de subconcessão, e, nos anos subsequentes, até ao fim de idêntico mês.
3. A taxa anual será agravada pela aplicação do índice de preços no consumidor, sem habitação, publicado pelo INE, relativo ao ano mais recente.
4. Através de deliberação da Assembleia Municipal, o Município de Viana do Castelo poderá aprovar, em cada ano, no âmbito do Regime de Incentivos, descontos ou condições mais favoráveis de pagamento da taxa prevista no presente Artigo.

ARTIGO NONO

Pela emissão das licenças de construção correspondentes às unidades empresariais serão devidas a taxa de licenciamento e a taxa de infraestruturas urbanísticas nos termos gerais da Tabela de Taxas e Licenças e de Infraestruturas Urbanísticas.

ARTIGO DÉCIMO

De acordo com o Regime Geral da Gestão de Resíduos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 178/2006, de 5 de setembro, o destino final dos resíduos sólidos não equiparados a resíduos sólidos urbanos ficará a cargo dos respetivos produtores.

ARTIGO DÉCIMO PRIMEIRO

As principais regras urbanísticas aplicáveis no Parque Empresarial da Praia Norte constam do seu Regulamento de Edificação, aprovado no Anexo II ao presente Regulamento.

ARTIGO DÉCIMO SEGUNDO

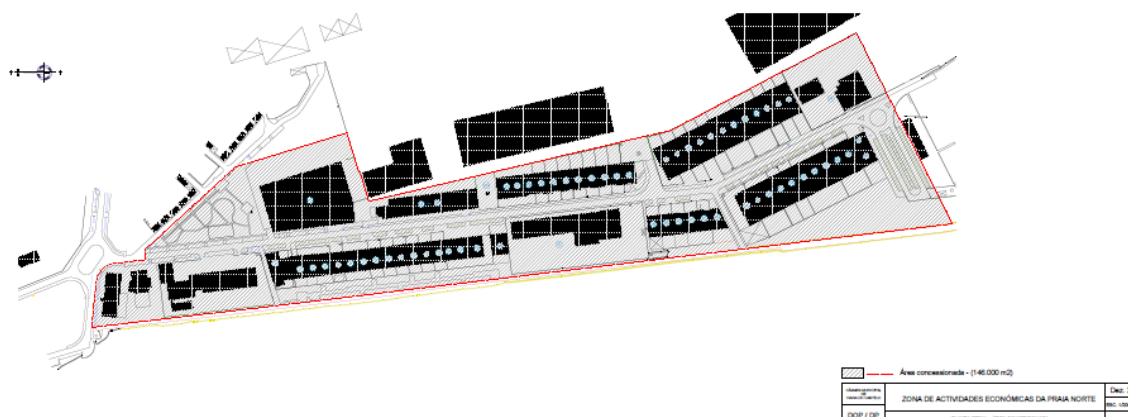
- 1 - O disposto no Artigo Oitavo é somente aplicável aos contratos de subconcessão celebrados após a entrada em vigor do presente Regulamento.
- 2 - Os contratos de subconcessão em vigor à data da aprovação do presente Regulamento mantêm o pagamento da taxa nos termos contratualmente previstos, sem prejuízo do disposto no número 4 do Artigo Quinto.

ARTIGO DÉCIMO TERCEIRO

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em Diário da República.

Anexo I (a que se refere o Artigo Primeiro do Regulamento)

Plano Geral



Anexo II (a que se refere o Artigo Décimo Primeiro do Regulamento)

REGULAMENTO DE EDIFICAÇÃO DO PARQUE EMPRESARIAL DA PRAIA NORTE

Sem prejuízo de toda a regulamentação aplicável, pretende o presente regulamento, juntamente com as peças desenhadas representativas da proposta, estabelecer as principais regras urbanísticas a aplicar na área de edificação não habitacional designada por Parque Empresarial da Praia Norte

I - PARCELAS

A área destinada ao parque de concessões foi dividida em 64 parcelas, encontrando-se numeradas e medidas na Planta Geral.

II - CONSTRUÇÃO

Os lotes 17, 37 e 64 encontram-se ocupados, sendo o primeiro destinado aos Serviços Municipais e os restantes destinados a atividades piscatórias.

Os lotes 18 a 25 destinam-se instalação de equipamentos municipais.

Os lotes 1 a **16 a)** e **26 a 42 a)** destinam-se igualmente a atividades económicas não poluentes, com exceção do lote nº 1 onde se admite um uso misto para instalação de similar de hotelaria ou outros equipamentos.

Os lotes 43 a **64 b)** destinam-se a atividades do setor secundário, aquacultura e empresas de metalomecânica, com exceção dos dois últimos.

A construção será na sua maioria em banda, conforme implantação representada na planta geral.

O pé-direito livre não deverá ultrapassar os 6,00m.

O alçado das construções terá 8,00m de altura, sendo 2,00m destinados à construção de uma platibanda, não podendo em nenhum caso esta ser ultrapassada pela cobertura qualquer que seja a solução construtiva, a não ser a partir do lote 42 ao 64 b) em que o pé direito será de 10,00m, sendo 2,00m destinados à platibanda.

Sempre que por razões técnicas se verifique a necessidade de alteração do polígono de implantação, o mesmo não poderá romper com afastamento mínimo posterior estabelecido no PMOT aplicável. Deverá, ainda, tal exceção ser precedida de justificação técnica da sua necessidade funcional e estudo de enquadramento que garanta a ausência de ruturas dos parâmetros urbanísticos que se julguem fundamentais para o conjunto do parque.

III - VEDAÇÕES

A divisão dos lotes deverá ser constituída por um muro de betão armado com 0,20m de espessura e 1,00m de altura.

Na vedação do logradouro confinante com o passeio deverá ser construído um muro de betão armado com 0,20m de espessura e 1,20m de altura.

Admite-se a plantação de cortinas vegetais tipo sebe, bem como a instalação da rede tipo "Bekaert" com 2,00m de altura, como proteção aos logradouros posteriores.

IV – ESPAÇO PÚBLICO

A criação, manutenção, limpeza e eventual poda, é da responsabilidade da **Câmara Municipal**.

V - DEFINIÇÃO DE MATERIAIS E ACABAMENTOS EXTERIORES NAS CONSTRUÇÕES

1- Coberturas

O sistema de cobertura deverá ser em duas águas e em chapa termo lacada branca.

2 - Fachadas

As fachadas deverão ser executadas em tijolo maciço de cor de areia, ou outros previamente autorizados pela Câmara Municipal.

3 - Caixilharia/Portas/Portões

As caixilharias admitem-se em alumínio ou PVC de cor branca.

4 - Tubos de queda de águas pluviais

Os tubos de queda de águas pluviais deverão ser executados pelo interior da construção.

5 - Construção de lotes associados

Nos lotes associados deverá a solução arquitetónica fazer transparecer a métrica natural dos mesmos. Admite-se, no entanto, a supressão dos muros de separação dos lotes.

6 - Piso do Logradouro

Deverá o projeto apresentar uma proposta de pavimentação e/ou arborização.

VII - PROJETO

Os projetos a apresentar deverão possuir a qualidade necessária que garanta o nível urbanístico de excelência que se pretende para o Parque Empresarial da Praia Norte.

(a) Luís Nobre.” A Câmara Municipal deliberou aprovar o transcrito Regulamento e remeter a mesmo para aprovação da Assembleia Municipal. Esta deliberação foi tomada por unanimidade estando presente a totalidade de membros em efetividade de funções.

12 de Dezembro de 2019