

AC. EM CÂMARA

(04) REGULAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE VILA FRIA - APROVAÇÃO:- Pelo Vereador Luis Nobre foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:- “**PROPOSTA – REGULAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE VILA FRIA – APROVAÇÃO** - Em cumprimento do preceituado no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, procedeu-se à Consulta Pública do Projeto de Regulamento da Zona Industrial de Vila Fria. A Consulta Pública decorreu durante 30 dias (úteis), tendo o seu início no dia 23 de janeiro de 2021, após publicação no Diário da República — 2.ª Série — n.º 31, de 15 de fevereiro de 2021. Face à inexistência de sugestões recolhidas, remete-se o mesmo a fim de ser submetido a aprovação da Assembleia Municipal. (a) Luis Nobre.”. A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta, e ao abrigo das disposições conjugadas da alínea k) n.º 1 do art.º 33.º, conjugado com a alínea g) do n.º 1 do art.º 25.º, ambos da Lei n.º n.º 75/2013, de 12 de setembro, submeter à aprovação da Assembleia Municipal o Regulamento que a seguir se transcreve:-

Projeto de Regulamento da Zona Industrial de Vila Fria

Preâmbulo

O presente Regulamento estabelece as regras que disciplinam a instalação, gestão e funcionamento da Zona Industrial de Vila Fria, bem como o uso, transformação e ocupação do solo da mesma.

A Zona Industrial de Vila Fria, sita no concelho de Viana do Castelo, está territorialmente implantado no Vale do Lima e constitui um projeto ajustado aos novos imperativos de ordenamento do território e de qualificação ambiental, que vai contribuir para a modernização e desenvolvimento económico da região.

A Câmara Municipal de Viana do Castelo é atualmente a entidade gestora da operação de loteamento da Zona Industrial de Vila Fria. Assume, também, o papel de entidade prestadora de serviços, colocando à disposição das empresas utentes da Zona Industrial um conjunto de serviços de reconhecido interesse para a mesma ou para as próprias empresas aí a instalar.

A instalação na Zona Industrial de Vila Fria depende da celebração entre a entidade gestora e cada uma das empresas candidatas a utentes da Zona Industrial de um contrato de alienação ou de cedência de um ou mais lotes.

As disposições previstas no presente Regulamento fazem parte integrante de qualquer contrato de alienação ou de cedência a ser celebrado entre a entidade gestora e as empresas que se instalem na Zona Industrial de Vila Fria.

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 15, de 22 de janeiro de 2021, e divulgação na página do Município.

Artigo 1.º
Norma habilitante

O presente regulamento é aprovado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, na alínea m) do n.º 2 do artigo 23.º, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, das Entidades Intermunicipais e do Associativismo Autárquico, aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º
Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras que disciplinam a instalação e funcionamento da Zona Industrial de Vila Fria, bem como o uso, ocupação e transformação do solo de acordo com o projeto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Viana do Castelo.

Artigo 3.º
Caraterização

A Zona Industrial de Vila Fria, adiante apenas designada por Zona Industrial, situa-se na União de Freguesias de Mazarefes e Vila Fria, concelho de Viana do Castelo, e nela se desenvolvem diferentes áreas com vocações específicas, nomeadamente, edificação de unidades industriais, armazéns, edifícios de serviços, bem como áreas verdes e infraestruturas comuns, como arruamentos e redes de saneamento básico, captação e redes de abastecimento de água, instalações elétricas, telefónicas, de gás e fibra ótica.

Artigo 4.º
Procedimento

1. As empresas interessadas poderão candidatar-se à atribuição de lote(s) na Zona Industrial mediante a apresentação de requerimento devidamente fundamentado, acompanhado do modelo de negócio a desenvolver, no mínimo, a três anos.
2. As empresas candidatas a utentes da Zona Industrial devem celebrar com a entidade gestora um contrato-promessa de compra e venda ou de cedência (constituição de direito de superfície ou arrendamento) sobre um ou mais lotes ou edifícios nele construídos, devendo celebrar a correspondente escritura no prazo estabelecido no contrato de promessa.
3. A Câmara Municipal de Viana do Castelo fica autorizada a proceder à venda direta, em propriedade plena, nos termos dos artigos seguintes, dos lotes para o uso:
 - a) Industrial, comercial, de armazenagem e de serviços ao preço base de € 22,00/m², sujeito a atualização anual de acordo com a taxa de inflação, exceto índice de habitação.;
 - b) Equipamentos ao preço base de € 25,00/m², sujeito a atualização anual de acordo com a taxa de inflação, exceto índice de habitação.
4. Excecionalmente, podem ser admitidas outras modalidades contratuais de instalação na Zona Industrial desde que previamente autorizadas pela entidade gestora e nos termos estabelecidos no Regime de Incentivos de apoio ao investimento e de acolhimento empresarial em Zonas Industriais ou de Atividades Económicas e Parques Empresariais, o qual é objeto de aprovação anual pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal, bem como publicados no Diário da República.
5. As empresas obrigam-se a entregar na Câmara Municipal o respetivo projeto de arquitetura no prazo de 6 meses a contar da data de celebração da escritura pública de compra e venda.

6. Não obstante, para a conclusão dos seus edifícios, as empresas devem cumprir os prazos previstos na licença de construção emitida pela Câmara Municipal, o prazo para início da construção nunca poderá ultrapassar 6 meses após a emissão do alvará de licenciamento de construção.
7. Após a conclusão do edifício e obtidas as licenças de laboração e utilização, as empresas dispõem de um prazo de 90 dias para iniciarem a atividade empresarial.
8. Os prazos mencionados nos números anteriores podem ser prorrogados a pedido fundamentado das empresas utentes.
9. No caso de se verificarem duas ou mais empresas com interesse na atribuição do mesmo lote, este deverá ser atribuído àquela que, no modelo de negócio a três anos, previr a criação do maior número de postos de trabalho.

Artigo 5.º
Entidade Gestora

1. A Câmara Municipal de Viana do Castelo, é a entidade gestora da Zona Industrial de Vila Fria.
2. Constituem competências da entidade gestora:
 - a) Negociar com as empresas candidatas a utentes da Zona Industrial a sua instalação na mesma;
 - b) Desenvolver ações de promoção e publicidade da Zona Industrial;
 - c) Zelar pelo bom estado de conservação e manutenção das infraestruturas e equipamentos, em articulação com as entidades competentes para o efeito.

Artigo 6.º
Obrigações da Entidade Gestora

1. A entidade gestora compromete-se a prestar, através de si ou de terceiros, de forma contínua e eficaz, os seguintes serviços nas áreas de utilização comum:
 - i) Limpeza;
 - ii) Jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
 - iii) Gestão dos meios comuns de sinalização informativa da Zona Industrial;
 - iv) Coordenar a recolha dos resíduos sólidos urbanos;
 - v) Vigilância das áreas de utilização comum.
2. A entidade gestora, através de si ou de terceiros, pode ainda colocar à disposição das empresas utentes outros serviços de reconhecido interesse para a Zona Industrial ou para as próprias empresas, designadamente:
 - a) Medicina no trabalho;
 - b) Higiene e segurança no trabalho;
 - c) Assistência social à criança;
 - d) Formação profissional;
 - e) Mediação em processos de licenciamento;
 - f) Serviços de assistência técnica;
 - g) Serviços de projeto e gestão da construção das edificações e infraestruturas das empresas utentes;

h) Serviços de manutenção das edificações e das infraestruturas das empresas utentes.

Artigo 7.º

Responsabilidade pelos encargos da gestão

1. A retribuição devida à Entidade Gestora pela administração ordinária, correspondente aos serviços mencionados no n.º 1 do artigo anterior, é no momento, mensal de 0,15 € / m² para os pavilhões para pequenas empresas (C.A.I.E.), de 0,10 €/m² de lote detido para áreas até 7.500 m², de 0,08 €/m² para áreas de 7.501 m² a 20.000 m², de 0,05€/m² para áreas de 20.001 m² a 30.000 m², de 0,04 €/m² para áreas de 30.001 m² a 40.000 m² e, a partir de 40.001 m², aplica-se o coeficiente do escalão anterior até 40.000 m² e o valor residual de 0,001 €/m² para a restante área. Esta importância será paga por todas as empresas utentes até ao dia 10 (dez) de cada mês. Os pagamentos serão feitos por transferência bancária para a conta que a Entidade Gestora vier a indicar.
2. A retribuição referida no número anterior será anualmente atualizada, por aplicação do coeficiente publicado nesse ano pelo governo para os contratos de arrendamento em regime de renda livre e não habitacionais, e produzirá efeitos a partir de 1 de janeiro do ano imediatamente seguinte.
3. Os custos referentes aos serviços mencionados no n.º 2 do artigo anterior são suportados apenas pelas empresas utentes que os solicitarem.

Artigo 8.º

Obrigações das empresas

As empresas utentes obrigam-se a:

- a) Licenciar a construção e a atividade industrial nos prazos previstos no artigo 3.º do presente Regulamento;
- b) Observar as regras gerais de urbanidade e de respeito por terceiros;
- c) Cumprir as regras relativas ao zonamento, uso, ocupação e transformação do solo, proteção ambiental e distribuição de infraestruturas aos lotes, previstas nos capítulos IV, V e VI do presente Regulamento;
- d) Pagar atempadamente a taxa de gestão correspondente aos serviços de utilização comum prestados pela sociedade gestora, nos termos do disposto no artigo 7.º do presente Regulamento.

Artigo 9.º

Gestão de Resíduos

A gestão, tratamento e valorização dos resíduos resultantes das atividades industriais, ou outras, a instalar, é da responsabilidade dos seus produtores ou detentores, bem como a construção das infraestruturas adequadas ao seu armazenamento temporário ou tratamento, e objeto de projeto de especialidade a aprovar pela entidade legalmente competente.

Artigo 10.º

Lotes

A área de cada lote será, na medida do possível, a que for pretendida pelos respectivos interessados, que devem, entretanto, justificar a área pretendida, em vista das necessidades correspondentes à unidade industrial a instalar de imediato e, também, tendo presente as exigências futuras.

Artigo 11.º
Alienação dos lotes

1. O proprietário de qualquer lote da Zona Industrial, não o poderá alienar por qualquer título, salvo se para tanto obtiver prévia autorização da Câmara Municipal, a qual deverá ser requerida por aquele, justificando devidamente a pretensão.
2. O disposto no número anterior não se aplica à sucessão “mortis causa”.
3. À Câmara Municipal é reconhecido o direito de preferência, devendo para este efeito o requerente da alienação, a que se refere o n.º 1 deste artigo, indicar no respetivo requerimento, a pessoa a quem se pretende transmitir. A Câmara Municipal exercerá o seu direito de preferência na própria deliberação que porventura autorize a requerida alienação ou nos trinta dias subsequentes à notificação daquela mesma deliberação. A condição de preferência resultará da aplicação da tabela de depreciação da moeda aprovado pelo Ministério das Finanças, acrescida do valor das mais-valias entretanto edificadas (valor a determinar por perito oficial da lista do Ministério da Justiça).
4. Todos os ónus ou encargos e quaisquer condições ou obrigações impostas pela Câmara Municipal aos proprietários dos lotes, decorrentes do disposto nas presentes condições de venda, transmitem-se com as correspondentes consequências aos subsequentes adquirentes desses lotes, qualquer que seja o modo, originário ou derivado, da aquisição, para o que tais ónus, encargos ou obrigações terão de ser obrigatoriamente inscritos no Registo Predial.

Artigo 12.º
Constituição de hipoteca sobre os lotes

O disposto nas presentes condições de venda não prejudica a constituição de hipoteca sobre o lote, a favor de qualquer instituição de crédito oficialmente reconhecida, para garantia de qualquer empréstimo nela contraído pelo seu proprietário para a realização do fim a que o mesmo lote se destina, sendo, porém, intransmissível o crédito resultante de tal empréstimo.

Artigo 13.º
Condições de venda dos lotes

Os lotes de terreno são vendidos expressamente para a instalação de determinadas unidades industriais, armazéns e edifícios de serviços, cujo projeto de construção civil deverá ser previamente aprovado pela Câmara.

1. Poderá ser autorizada a instalação de unidade industrial diferente da que inicialmente tiver sido prevista, desde que tal seja requerido e os motivos aduzidos sejam de molde a justificar a respetiva alteração.

2. O não cumprimento destas condições implicará a reversão dos referidos terrenos e benfeitorias neles existentes para a Câmara Municipal.

Artigo 14.º
Instalações e Benfeitorias

1. Os lotes de terreno adquiridos pelas empresas interessadas, bem como as instalações e benfeitorias já implantadas reverterão integralmente para a Câmara Municipal, respetivamente:
 - a) Quando a licença de construção não for requerida no prazo legal;
 - b) Quando a construção não se iniciar no prazo que, para este efeito, for fixado pela Câmara Municipal e que não poderá exceder o de 12 meses após o licenciamento pela autarquia;
 - c) Quando por motivo não devidamente fundamentado a construção se encontrar parada por período superior a seis 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 período superior a 3 meses, sem, contudo, a soma dos períodos de suspensão poder ultrapassar os 6 meses, em cada ano.
2. Os prazos referidos no presente artigo podem ser prorrogados por deliberação municipal face a pedido devidamente fundamentado.

Artigo 15.º
Incumprimento

1. O não cumprimento pontual, por parte das empresas utentes, das obrigações assumidas no presente Regulamento, dará lugar à imediata cobrança de juros de mora calculados à taxa legal. Caso a dívida subsista para além do período de doze meses, independentemente da adoção das medidas que considere adequadas, a entidade gestora terá o direito a exigir da devedora, para além da dívida global e por cada mês em atraso, o valor correspondente a 10% do montante total em débito.
2. O não cumprimento dos prazos estabelecidos no presente Regulamento, constitui a empresa utente na obrigação de pagar à entidade gestora uma indemnização correspondente a 1% do valor de transmissão ou cedência do lote de terreno, por cada mês de atraso no cumprimento.
3. O incumprimento, grave e reiterado, por parte da entidade utente, das obrigações estabelecidas no presente Regulamento, confere à entidade gestora o direito de resolver o contrato, para todos os efeitos legais, se assim o entender.
 - a) Operada a resolução, a empresa utente terá o direito à devolução do montante correspondente ao valor da primeira transmissão ou cedência do lote do terreno.
 - b) As benfeitorias realizadas ficarão a fazer parte integrante do lote, sem direito a qualquer indemnização.

Artigo 16.º
Licenciamento da Zona Industrial como Área de Localização Empresarial

A entidade promotora da Zona Industrial poderá requerer, ulteriormente, o licenciamento do mesmo como Área de Localização Empresarial, se estiverem reunidas todas as condições para o efeito, nos termos da legislação então em vigor.

Artigo 17.º
Revisão do Regulamento

1. As disposições constantes do presente Regulamento serão objeto de revisão ou alteração sempre que a entidade gestora o entenda conveniente, mediante consulta prévia às partes contratantes.
2. A consulta prévia será efetuada através de carta registada com aviso de receção, a enviar para a sede da empresa utente.
3. A empresa utente dispõe de um prazo de 15 dias para se pronunciar acerca da alteração proposta. Caso o não faça dentro do referido prazo, ter-se-á por aceite a referida alteração para todos os efeitos legais.

Artigo 18.º
Dúvidas e omissões

Caberá ao Presidente da Câmara Municipal de Viana do Castelo proceder ao esclarecimento de qualquer dúvida sobre a aplicação do presente regulamento, bem como a integração dos casos omissos.

Artigo 19.º
Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no 1.º dia útil seguinte ao da sua publicação no Diário da República Eletrónico.

Esta deliberação foi tomada por unanimidade estando presentes o Presidente da Câmara e os Vereadores Luis Nobre, Carlota Borges, Ricardo Carvalhido, Ricardo Rego e Hermenegildo Costa e Cláudia Marinho.

15 de Abril de 2021