

AC. EM CÂMARA

(12) REGULAMENTO DE EDIFICAÇÃO E REGULAMENTO DAS CONDIÇÕES DE USO PRIVATIVO DE LOTES DE TERRENO DO PARQUE EMPRESARIAL DA PRAIA NORTE - ALTERAÇÃO:-

Presente o processo relativo ao assunto indicado em título do qual consta os documentos que seguidamente se transcrevem:- "ADITAMENTO AO REGULAMENTO DE EDIFICAÇÃO E AO REGULAMENTO DAS CONDIÇÕES DE USO PRIVATIVO DE LOTES DE TERRENO DO PARQUE EMPRESARIAL DA PRAIA NORTE - A 4 de Outubro de 1999 o Conselho de Ministros, através da resolução nº 113/99, resolve declarar de interesse público o uso privativo de uma parcela de terreno com 146.000 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 é assinado a 15 de Fevereiro de 2001. Os terrenos concessionados, de harmonia com a Resolução de Conselho de Ministros, destinam-se à construção e exploração de um Parque Empresarial, a actividades piscatórias, equipamentos de animação e actividades económicas não poluentes, não podendo ser utilizados para qualquer outro fim, de acordo com o Regulamento de Edificação específico, anexo ao contrato. A 1ª alteração ao Regulamento de Concessão e Edificação foi deliberada em 21/12/2005 e estabeleceu novas regras para a atribuição da concessão, licenciamento e criação de lotes. A 2ª alteração teve lugar em 18/01/2006 e foram introduzidas alterações quanto ao uso e ao valor das taxas. A 3ª alteração que agora se apresenta para aprovação, e que já obteve o acordo do Conselho de Administração da Administração do Porto de Viana do Castelo através do ofício nº 007/ORD de 13/04/2011, tem a ver no que se refere ao Regulamento de Edificação, com a necessidade de, sempre que houver alteração do polígono de implantação, tal excepção ser precedida de justificação técnica da necessidade funcional e de um estudo de enquadramento que garanta a ausência de rupturas dos parâmetros urbanísticos que se julguem fundamentais para o conjunto do Parque. Relativamente ao Regulamento das Condições de Concessão, as alterações que se propõem dizem respeito fundamentalmente:- >À necessidade de uma justificação técnica sempre que se pretenda alterar os sectores de actividade relativamente ao zonamento previsto. >Ao pagamento de taxas, sempre que haja ocupação do logradouro, ainda que sejam instalações precárias. >A introdução de um artigo (art.º décimo primeiro) que obriga a que as concessões sejam atribuídas mediante concurso público e a definição das respectivas regras.

REGULAMENTO DAS CONDIÇÕES DE CONCESSÃO 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, anexo ao presente Regulamento, de acordo com o zonamento específico, correspondente a diversos tipos de usos e actividades.

2. Os lotes de terreno previstos no Plano Geral serão objecto de contratos de concessão de uso privativo, sujeitos ao regime legal dos terrenos do Domínio Público Hídrico, aprovado pelo Decreto-Lei n. 468/71, de 5 de Novembro.
3. As concessões serão estabelecidas pelo prazo máximo de 30 anos, previsto no contrato de concessão celebrado entre a Câmara Municipal de Viana do Castelo e o Instituto Português do Norte, podendo ser de prazo inferior a solicitação dos concessionários.

ARTIGO SEGUNDO

O “Parque Empresarial da Praia Norte” assentará numa elevada qualidade ambiental e deverá ser gerador da requalificação da respectiva área definindo assim o zonamento de acordo com o tipo de empresas e sectores de actividades 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 e equipamentos municipais.

Zona C – Área destinada a actividades do sector secundário, aquacultura e empresas metalomecânicas.

Zona D – Área de equipamento de apoio à praia.

Independentemente do estabelecido nos parágrafos anteriores, podem, em situações excepcionais, admitir-se alterações ao zonamento, desde que devidamente justificadas.

ARTIGO TERCEIRO

1. Os lotes compreendidos nas Zonas “B” e “C” serão atribuídos aos candidatos apresentados ao concurso público, tendo em atenção as necessidades de espaço das respectivas unidades empresariais e o enquadramento destas no zonamento definido, com respeito pela seguinte ordem de prioridade:
 - 1º Unidades empresariais instaladas em condições precárias ou deficientes na área do Centro Histórico de Viana do Castelo.
 - 2º Unidades instaladas em idênticas condições na área urbana da cidade de Viana do Castelo (freguesias de Sta. Maria Maior, Monserrate, Areosa, Darque e Meadela).
 - 3º Outras unidades empresariais sediadas no Concelho de Viana do Castelo.
 - 4º Novas unidades empresariais.
1. A área a atribuir a cada unidade será em função dos lotes existentes e da avaliação das exigências de funcionamento de cada empresa.
2. No caso de unidades que se preveja venham a ser construídas por fases, o projecto apresentado para efeitos de licenciamento deverá contemplar a calendarização de todas as fases.
3. As empresas seleccionadas deverão apresentar os respectivos projectos de construção civil no prazo de 6 meses, contando da comunicação que, para esse efeito, lhes for feita.

ARTIGO QUATRO

1. A concessão de áreas para a instalação das actividades previstas para as zonas “A” (Hotelaria, Restauração e Bebidas, Estabelecimentos de Diversão e Lazer e de Práticas Desportivas) e “D” (Equipamentos de Apoio

á Praia) será objecto de concurso público.

2. Os candidatos interessados nestas áreas de concessão deverão instruir o processo de concurso com os seguintes elementos, além de outros constantes do respectivo anúncio:
3. Identificação do tipo de actividade ou actividades que se propõe desenvolver, área (s) necessária (s) para as instalações e número de postos de trabalho;
4. Apresentação de um estudo prévio ou esboço da implantação prevista com a identificação de áreas de utilização e propostas de arranjos exteriores;
5. Apresentação de proposta económica para a ocupação prevista, tendo em consideração a área e a actividade, que consistirá numa proposta de valor mensal por metro quadrado a ocupar.
6. Constituirão critérios de selecção, a ponderação das propostas técnica e financeiras previstas nas alíneas precedentes.
7. As empresas seleccionadas deverão apresentar os respectivos projectos 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. Exceptuam-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 respectivas instalações.
3. Ficam igualmente excluídos da proibição consignada no n.1, os casos de transmissão por sucessão “mortis causa”, devendo, neste caso, os herdeiros do concessionário 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.

ARTIGO SEXTO

Os lotes de terreno são concessionados expressamente para a instalação das actividades requeridas e os projectos de construção civil deverão ser previamente aprovados pela Câmara Municipal.

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

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

ARTIGO SÉTIMO

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

- a) Quando a licença de construção não for requerida no prazo de 6 meses, contado da data da aprovação do respectivo projecto.
- b) Quando a construção não se iniciar no prazo de 6 meses após o licenciamento das obras;
- c) Quando, por motivo não devidamente fundamentado, a construção se encontrar parada 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.

§ **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. As taxas devidas pelo uso privativo dos lotes de terreno integrantes das Zonas “B” e “C”, por cada metro quadrado e ano, serão calculadas com base na área de implantação das instalações industriais/armazéns, de acordo com os seguintes valores e escalonamento temporal:

ANO	1º	2º	3º	4º	5º	6º
TAXA	2.50€	3.00€	3.50€	4.00€	4.50€	5.00€

2. A taxa anual corresponde ao 7º ano e seguintes serão agravadas pela aplicação do índice de preços no consumidor, sem habitação, publicado pelo INE, relativo ao ano mais recente.
3. As taxas devidas pela concessão serão pagas anualmente, a partir do mês seguinte daquele em que for dado início à utilização das instalações, e, nos anos subsequentes, até ao fim de idêntico mês.
4. As taxas correspondentes ao uso privativo dos lotes compreendidos nas Zonas “A” e “D”, serão as que resultarem do dispositivo previsto na alínea c) do n.º2 do artigo 4º do presente Regulamento, as quais ficarão igualmente sujeitas à actualização prevista no n.º2 precedente.
5. **Os concessionários que nos termos previstos no Regulamento do Loteamento Industrial, ocupem os logradouros dos respectivos lotes, ainda que com instalações precárias, alpendres ou outras estruturas que possibilitem um uso diferente do previsto inicialmente, pagarão a taxa correspondente à área ocupada, de acordo com o valor que vigorar à data de emissão da licença de construção para a área de implantação, a partir do momento em que for levantado o respectivo alvará.**

ARTIGO NONO

1. Pela emissão das licenças de construção correspondentes às unidades empresariais serão devidas a taxa de licenciamento e a taxa de infra-estruturas urbanísticas nos termos gerais da Tabela de Taxas e Licenças e de Infra-estruturas Urbanísticas.
2. Exceptuam-se da aplicação deste regime tributário geral, as licenças de construção de unidades empresariais que resultem de operações de realocização, por transferência de instalações situadas na área das freguesias urbanas de Viana do Castelo.
3. Na situação prevista no número 2, os concessionários ficarão obrigados a encerrar as anteriores instalações até ao início da utilização/laboração das novas instalações, sob pena de rescisão da concessão, com as consequências previstas no artigo 6º, 2º, podendo dar-lhes outro destino para o qual obtenham prévio licenciamento da Câmara Municipal.

ARTIGO DÉCIMO

De acordo com o Decreto-Lei n.º 239/97, o destino final dos resíduos sólidos não equiparados a resíduos sólidos urbanos ficará a cargo dos respectivos produtores.

ARTIGO DÉCIMO PRIMEIRO

- 1) As novas concessões, cujo contrato seja celebrado após a entrada em vigor da presente alterações, reger-se-ão pelas seguintes regras:**

- a) A concessão de lotes será atribuída, mediante concurso público, ao candidato que oferecer a quantia mais elevada por metro quadrado para a área total do lote, sendo a taxa determinada por referência ao valor oferecido.
 - b) As taxas pela concessão dos lotes serão devidas desde o momento da sua adjudicação, nos termos previstos no respectivo concurso público.
- 2) A autorização da transmissão de concessões, implicará a alteração das condições e termos do contrato inicial de modo a dar satisfação ao ponto 1 deste artigo no que respeita à alteração da base de incidência das taxas de ocupação e ao início de pagamento da nova taxa.
 - 3) Na hipótese prevista no número anterior os contratos de transmissão das concessões serão outorgadas também pelo Presidente da Câmara Municipal, ao qual competirá a marcação do dia, hora e local, do respectivo acto.

REGULAMENTO DE EDIFICAÇÃO DO PARQUE DE CONCESSÕES DA PRAIA NORTE

Sem prejuízo de toda a regulamentação aplicável, pretende o presente **aditamento de 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 de Concessões 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 actividades 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 actividades económicas não poluentes, com excepção 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 actividades do sector secundário, aquacultura e empresas de metalomecânica, com excepção 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 rupturas 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 20 cm de espessura e 1,00 m de altura.

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

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

IV – REDE VIÁRIA

1. A faixa de rodagem principal apresenta uma largura de 7 m, será executada em asfalto e rematada por guia pré – fabricada de betão tipo “mecan”.
2. Os lugares de estacionamento perpendiculares e paralelos à via, representados na planta geral, são definidos por um polígono de 5,00x2,50m. Serão pavimentados a cubo de granito de 11 cm, e rematados junto ao passeio por guia pré – fabricada em betão tipo “mecan”, com 15 cm de altura aparente.
3. O passeio proposto será pavimentado com “pedra-de-chão”, tipo “mecan”, com 22x11 cm. O remate do passeio será com guias pré-fabricadas de betão tipo “mecan”, com 15 cm de altura aparente.

As caldeiras das árvores integradas nos passeios são rematadas por guia pré-fabricada de betão tipo “mecan”.

V - CORTINA VEGETAL

Nas caldeiras indicadas na planta geral, serão plantadas árvores e arbustos. A criação, manutenção, limpeza e eventual poda, será da responsabilidade da **Câmara Municipal**.

VI – 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.

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 arquitectónica 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 projecto apresentar uma proposta de pavimentação e/ou arborização.

VII – PROJECTO

Os projectos 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) Luis Nobre." A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta e em consequência submeter, nos termos da alínea a) do n.º 2 do art.º 53º, conjugado com a alínea a) do n.º 6 do artigo 64º, ambos da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, à aprovação da Assembleia Municipal as alterações aos referidos Regulamentos e que estão no mesmo registadas a negrito. Esta deliberação foi tomada por maioria com os votos favoráveis do Presidente da Câmara e dos Vereadores Ana Margarida Silva, Vítor Lemos, Luis Nobre, Carvalho Martins, Antonio Amaral, Ana Palhares e a abstenção do Vereador Aristides Sousa.

16 de Maio de 2011