

MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO

Regulamento n.º 548/2021

Sumário: Regulamento Municipal da Zona Industrial de São Romão do Neiva (I e II Fases) e Alvarães (Norte e Sul).

José Maria da Cunha Costa, Presidente da Câmara Municipal de Viana do Castelo, torna público que, sob prévia proposta da Câmara Municipal formulada em sua reunião de 15 de abril de 2021, a Assembleia Municipal aprovou, na sua reunião realizada em 10 de maio da sessão ordinária iniciada em 30 de abril de 2021, o Regulamento que a seguir se indica:

Regulamento Municipal da Zona Industrial de São Romão do Neiva (I e II Fases) e Alvarães (Norte e Sul)

Preâmbulo

A competitividade do território resulta dos elementos | ativos imateriais ligados às competências e à qualidade das organizações e atores, devendo, ainda, incorporar nas suas decisões as características de contexto e localização territorial, pelo que, a existência de políticas impulsionadoras de desenvolvimento são fatores de exponencial e global diferenciação.

A existência de diferentes sistemas de incentivos e dos elementos a eles associados, nomeadamente no quadro das políticas económicas direcionadas às empresas e ao investimento, redefinem e alavancam a competitividade de uma cidade, bem como do seu território rural, a qual terá que resultar de uma lógica estratégica que garanta a sustentabilidade territorial do concelho.

O objeto do Plano Estratégico revisto e aprovado em 2012, na sequência de um novo processo de planeamento municipal, resultou da continuidade de um conjunto, sequencial e articulado, de fases e de métodos de trabalho que visaram dotar a Autarquia de um instrumento de política, de gestão territorial, de inovação, de acolhimento empresarial e de marketing territorial. Estabeleceram-se um conjunto de vetores estratégicos de intervenção, particularmente nos setores dos *clusters* e fileiras estratégicas e outros setores económicos, que fazem com que Viana do Castelo seja hoje um território competitivo e diferenciador, destacando-se os clusters das energias renováveis e dos componentes automóveis e a das fileiras económicas do mar, metalomecânica, da madeira, do papel, da agricultura praticada em espaços fechados e dos produtos de base regional.

Formularam-se um conjunto de domínios associados aos recursos e às problemáticas estruturantes no processo de desenvolvimento futuro do concelho e que articulam no seu seio diferentes dimensões de natureza económica, social, territorial, ambiental, cultural e institucional.

Encontrados os objetivos estratégicos, disponibilizaram-se as ferramentas para a dimensão económica de cada setor que, perante um tecido económico significativamente diverso, pretendem posicionar-se numa lógica de complementaridades potenciadoras de relações de cooperação e de sinergias que contribuam para a afirmação da posição de Viana do Castelo no *Cluster* do Conhecimento e da Economia do Mar, bem como da promoção do desenvolvimento integrado e sustentado de todas as suas demais fileiras.

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 50, de 12 de março de 2021, e divulgação na página do Município.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei 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 da 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 das Zonas Industriais de S. Romão de Neiva (I e II Fases) e Alvarães (Norte e Sul), 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

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

a) Zona Industrial de São Romão do Neiva (I e II Fases) e Alvarães (Norte e Sul) — área territorialmente delimitada e multifuncional, constituindo-se como uma aglomeração planeada de atividades industriais, comerciais, de armazenagem e de serviços, cujo estabelecimento visa a prossecução de objetivos de desenvolvimento industrial e empresarial integrados;

b) A Câmara Municipal de Viana do Castelo, entidade gestora da Zona Industrial e proprietária dos lotes que o integram;

c) Empresas utentes — entidades empresariais cujo objeto social se circunscreva ao exercício de atividades industriais, comerciais, de armazenagem ou de serviços e que tenham negociado com a entidade gestora a sua instalação na Zona Industrial;

d) Contrato — negócio jurídico a outorgar com a entidade gestora, por meio do qual as empresas utentes adquirem, através de compra e venda, constituição de direitos de superfície ou arrendamento, direitos sobre um ou mais lotes ou sobre frações autónomas de edifícios implantados nos lotes da Zona Industrial;

e) Planta de Síntese — desenho ou representação numa superfície, onde se traduz graficamente as regras de ordenamento, zonamento e de implantação definidas na operação de loteamento da Zona Industrial, nomeadamente o parcelamento, alinhamentos, implantação e afastamento de edifícios, áreas e número de lotes e sua respetiva tipologia e usos dominantes;

f) Operação de loteamento — ação que tem por objeto ou por efeito a constituição de um ou em mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;

g) Alvará de loteamento — documento emitido pela Câmara Municipal comprovativo do licenciamento/ autorização da operação de loteamento ou das obras de urbanização;

h) Polígono de implantação — é a área no interior do lote, onde poderá ser implantado o ou os edifícios.

Artigo 4.º

Caracterização da Zona Industrial

Na Zona Industrial de São Romão do Neiva (I e II Fases) e Alvarães (Norte e Sul), adiante designada Zona Industrial, desenvolvem-se diferentes áreas com vocações específicas, nomeadamente,

edificação de fábricas e outras instalações de uso industrial, 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 e de gás.

CAPÍTULO II

Da instalação na Zona Industrial

Artigo 5.º

Atividades admitidas

1 — A Zona Industrial admite a instalação de atividades industriais, de armazenagem, de serviços e de comércio.

2 — A admissão de outras atividades económicas carece de autorização da entidade gestora.

Artigo 6.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 ao preço base de 36,24€/m², sujeito a atualização anual de acordo com a taxa de inflação, exceto índice de habitação.

4 — A Câmara Municipal de Viana do Castelo fica autorizada a proceder à venda direta, em propriedade condicionada, ao preço base de 17,75€/m², sujeito a atualização anual de acordo com a taxa de inflação, exceto índice de habitação.

5 — 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*.

6 — 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.

7 — 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.

8 — 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.

9 — Os prazos mencionados nos números anteriores podem ser prorrogados a pedido fundamentado das empresas utentes.

10 — 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 7.º

Transmissões

1 — A transmissão onerosa ou gratuita de lotes, dos edifícios implantados nos lotes ou das suas frações autónomas carece de autorização prévia da entidade gestora.

2 — Havendo transmissão da posição contratual de qualquer empresa utente a favor de um terceiro, obriga-se aquela a dar conhecimento do presente regulamento ao terceiro, sendo condição de eficácia do negócio que a aplicação das presentes disposições se transmitam também.

3 — A utilização da Zona Industrial pelas empresas utentes para finalidades diversas das estabelecidas no Regulamento da Zona Industrial carece de autorização prévia pela entidade gestora.

4 — As empresas utentes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área da Zona Industrial, salvo se previamente forem autorizadas, caso a caso, pela entidade gestora.

5 — 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).

CAPÍTULO III

Da gestão da Zona Industrial

Artigo 8.º

Entidade gestora

1 — A Câmara Municipal de Viana do Castelo é a entidade gestora da Zona Industrial.

2 — Constituem competências da entidade gestora:

- a) Negociar com as empresas candidatas a utentes da Zona Industrial a sua instalação no mesmo;
- 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;
- d) Prestar os serviços comuns enunciada n.º 1 do artigo 9.º do presente Regulamento e cobrar as respetivas taxas às empresas.

Artigo 9.º

Serviços a prestar pela 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:

- a) Limpeza;
- b) Jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
- c) Gestão dos meios comuns de sinalização informativa da Zona Industrial;
- d) Coordenar a recolha dos resíduos sólidos urbanos;
- e) 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;
- i) Coordenar a recolha e o destino final dos resíduos sólidos produzidos nos lotes, disponibilizando às empresas utentes uma solução integrada para a recolha desses resíduos;
- j) Jardinagem das áreas verdes no interior dos lotes;
- k) Vigilância e segurança no interior das instalações das empresas.

Artigo 10.º

Responsabilidade pelos encargos da gestão

1 — A retribuição mensal devida à Entidade Gestora pela administração ordinária, correspondente aos serviços mencionados no n.º 1 do artigo anterior, é no momento, de 0,15 €/m² para os pavilhões para pequenas empresas (C.A.I.E.), de 0,10 €/m² de lote detido para áreas até 7.500,00 m², de 0,08 €/m² para áreas de 7.501,00 m² a 20.000,00 m², de 0,05 €/m² para áreas de 20.001,00 m² a 30.000,00 m², de 0,04 €/m² para áreas de 30.001,00 m² a 40.000,00 m² e, a partir de 40.001,00 m², aplica-se o coeficiente do escalão anterior até 40.000,00 m² e o valor residual de 0,001 €/m² para a restante área.

2 — A importância referida no número anterior será paga por todas as empresas utentes até ao dia 10 (dez) de cada mês, por transferência bancária para a conta que a Entidade Gestora vier a indicar.

3 — A retribuição referida no número um será anualmente atualizada, por aplicação do coeficiente publicado nesse ano pelo governo para os contratos de arrendamento não habitacionais, e produzirá efeitos a partir de 1 de janeiro do ano imediatamente seguinte.

4 — Os custos referentes aos serviços mencionados no n.º 2 do artigo anterior são suportados apenas pelas empresas utentes que os solicitarem, nos termos de contrato a celebrar com cada uma delas.

Artigo 11.º

Obrigações das empresas utentes

As empresas utentes obrigam-se a:

- a) Licenciamento a construção e a atividade industrial nos prazos previstos no artigo 6.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 prestados pela entidade gestora, nos termos do artigo 10.º do presente regulamento.

CAPÍTULO IV

Do zonamento, uso, transformação e ocupação do solo

Artigo 12.º

Classes de uso do solo

1 — O projeto de loteamento da Zona Industrial contempla um conjunto de classes de uso do solo que se designam por:

- a) Área para a instalação de atividades industriais, comerciais, de armazenagem e de serviços;
- b) Área para a instalação de Centros de Apoio à Instalação Empresarial (CAIE);
- c) Área para a instalação de Serviços;
- d) Área Verde;
- e) Áreas de circulação, de estacionamento e de carga e descarga;
- f) Áreas para infraestruturas de apoio.

2 — A área para a instalação de atividades industriais, comerciais, de armazenagem e de serviços, destina-se à implantação de edifícios para uso industrial, admitindo-se também a instalação de armazéns, comércio e serviços. A edificabilidade nestas áreas está condicionada ao prescrito no presente capítulo.

3 — A área para a instalação de Centros de Apoio à Instalação Empresarial destina-se à construção de edifícios ou edifício constituído no regime de propriedade horizontal, para uso industrial ou de armazenagem ou para a instalação de empresas de serviços, desde que compatíveis e complementares com a atividade empresarial instalada.

4 — A área para a instalação de Serviços destina-se à construção de edifícios ou edifício constituído no regime de propriedade horizontal, para instalação de serviços ou comércio. A edificabilidade nestas áreas está condicionada ao prescrito no presente capítulo.

5 — As áreas verdes são áreas a ceder para uso coletivo, que se destinam ao lazer e à qualificação ambiental da Zona Industrial. Estas áreas serão relvadas e arborizadas com espécies adequadas à região.

6 — São também consideradas áreas verdes, as áreas privadas integradas nos lotes que se destinam à qualificação ambiental da Zona Industrial. Estas áreas são geridas pelas empresas utentes responsáveis pela sua boa execução e manutenção de acordo com o Projeto aprovado, admitindo-se que estas sejam preparadas para receber espaços de estacionamento de ligeiros.

7 — As áreas de circulação, de estacionamento, de carga e descarga são áreas de utilização coletiva, que se destinam à circulação automóvel e pedonal, estacionamento e paragem de viaturas ligeiras ou pesadas, conforme as suas próprias condições e desenho definidos na Planta de Síntese. As redes de infraestruturas de utilização coletiva encontram-se instaladas sob estas áreas.

8 — As áreas para infraestruturas de apoio, são áreas de localização de equipamento infra-estrutural de apoio, nomeadamente posto de transformação, sistema de captação e bombagem de água, entre outros.

Artigo 13.º

Parcelamento do solo

1 — Só é permitida qualquer ação de loteamento ou de destaque de parcela a partir de um lote já existente, para instalação de atividades industriais, comerciais, de armazenagem ou de serviços, desde que previamente autorizado pela entidade gestora.

2 — É permitida à entidade gestora a cedência de dois ou mais lotes a uma mesma empresa utente, sempre que necessário para viabilizar uma exploração económica.

3 — Nas áreas para atividades industriais, comerciais, de armazenagem e de serviços, só é permitida a constituição de propriedade horizontal a partir de um lote já existente, desde que previamente autorizado pela entidade gestora.



Artigo 14.º

Cotas de Plataforma

1 — A modelação do terreno integrado nos lotes é da responsabilidade das empresas utentes, e será realizada de acordo com o projeto a aprovar pela Câmara Municipal de Viana do Castelo para esse efeito.

2 — A cota de referência a utilizar na modelação do terreno dos lotes é aquela que se encontra inscrita na Planta de Síntese, podendo apenas ser modificada quando haja aquisição de dois ou mais lotes contíguos pela mesma empresa utente, em que será então considerada como prevalecente a cota da plataforma por onde seja definido o acesso.

3 — No caso de ocorrer a aquisição de dois ou mais lotes pela mesma empresa utente, nas plataformas que não tenham relação direta com o arruamento, ou seja, pelas quais não se realize o acesso, admitem -se alterações ao regime de cotas previsto na Planta de Síntese, desde que isso não colida com uma cuidada relação com a envolvente que será analisada caso a caso, no âmbito do respetivo projeto de licenciamento/autorização.

Artigo 15.º

Polígono de Implantação

1 — Os edifícios contarão sempre com uma implantação que não extravasará os limites dos polígonos de implantação definidos na Planta Síntese.

2 — No caso de serem adquiridos dois ou mais lotes contíguos pela mesma empresa utente, a implantação a considerar, não extravasará nunca o limite do novo polígono obtido através da delimitação exterior dos diversos polígonos definidos na Planta Síntese prevalecendo sempre o limite estabelecido no Plano Diretor Municipal.

3 — Admite-se que os polígonos de implantação possam ser subdivididos, sem que isso represente um fracionamento do lote, mas as áreas de implantação não poderão nunca extravasar o limite definido do polígono de implantação constante na Planta Síntese.

4 — Fora do polígono de implantação não são admitidas quaisquer construções, exceto em casos especiais, como sejam a implantação de instalações de apoio imprescindíveis ao funcionamento do estabelecimento empresarial, desde que compatíveis com as restantes regras de uso e ocupação do solo, devendo estes casos especiais ser prévia e devidamente justificados pelas empresas utentes e carecendo de aprovação da entidade gestora.

5 — As construções para instalações especiais imprescindíveis ao funcionamento do estabelecimento e quando seja manifestamente impossível a sua localização no interior do edifício não podem nunca ultrapassar uma implantação superior a 10 % da área de implantação do edifício principal.

Artigo 16.º

Alinhamento

A edificabilidade respeitará sempre o alinhamento e o comprimento da fachada definido pela linha limite do polígono de implantação face aos arruamentos de acesso, exceto nos casos abrangidos pelo n.º 4 do artigo 15.º

Artigo 17.º

Cércea

Com exceção de poderem existir caves, a altura máxima acima da cota do piso 0 para edifícios destinados a serviços será de 10,50 m, estando nesta dimensão já incluída a utilização de platibanda.



Artigo 18.º

Parâmetros de ocupação

- 1 — A área de implantação máxima não pode exceder nunca a área do polígono de implantação.
- 2 — Admite-se a existência de pisos superiores destinados a atividades administrativas de apoio.

Artigo 19.º

Impermeabilização do solo

- 1 — Admite-se que a impermeabilização do solo dentro de cada um dos lotes, possa atingir os 75 % da área do lote.
- 2 — A área impermeabilizada exterior ao polígono de implantação que se destina exclusivamente a circulação, cargas e descargas, bem como a área impermeabilizada no interior do polígono de implantação, deverão garantir o bom escoamento das águas pluviais e a boa conservação dos lotes e zonas envolventes.

Artigo 20.º

Armazenamento de materiais a descoberto

- 1 — A armazenagem de materiais a descoberto está condicionada à sua localização dentro dos polígonos de implantação e à demarcação em Projeto de Licenciamento das áreas destinadas a esse fim.
- 2 — Os materiais armazenados deverão respeitar as condições de segurança e estar acondicionados e devidamente organizados, por forma a não provocarem riscos nem conferirem impactos ambientais e visuais negativos.

Artigo 21.º

Vedação do lote

Só será permitida vedação dos lotes nas seguintes condições:

- 1 — A vedação dos lotes relativamente ao arruamento de acesso será realizada através de muro, com altura fixa de 1,20 m face à cota da plataforma do lote.
- 2 — Os portões que encerram os lotes, terão de ter uma altura fixa cujo limite é o coroamento do muro.
- 3 — A vedação lateral e posterior dos lotes, salvo as situações em que é executada através de muros de suporte, será realizada com murete que não excederá os 2,00 m face à cota da plataforma do lote, encimado por grelha metálica até uma altura que não ultrapasse os 3,50 m relativamente à plataforma.

Artigo 22.º

Tratamento de fachadas

O material de acabamento das fachadas e o tipo de acabamento será de acordo com a arquitetura aprovada pela Câmara Municipal de Viana do Castelo.

Artigo 23.º

Coberturas

O material de acabamento das coberturas e o tipo de cobertura será de acordo com a arquitetura aprovada pela Câmara Municipal de Viana do Castelo.

Artigo 24.º

Sinalização informativa

1 — A colocação de elementos ou meios de sinalização informativa nos lotes, com vista a identificar as empresas utentes é da responsabilidade das mesmas e será analisada caso a caso, respeitando parâmetros de unidade de imagem a observar na Zona Industrial devendo essa colocação ser sujeita a aprovação da entidade gestora.

2 — Os elementos de sinalização informativa referidos no ponto anterior serão apostos aos muros de vedação do lote relativamente ao arruamento.

3 — Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de utilização comum serão geridos pela Entidade Gestora, conforme objeto da alínea c) do ponto 1 do artigo 9.º

Artigo 25.º

Espécies Vegetais

1 — As espécies vegetais a adotar nas plantações dos espaços verdes privados deverão ser autóctones e/ou pertencerem à flora cultural da região.

2 — Não será admitida a introdução de espécies infestantes, como a Acácia, ou de espécies com elevadas exigências hídricas, tal como o Eucalipto ou outras espécies vegetais arbóreas, arbustivas e/ou herbáceas consideradas invasoras, tudo de acordo com o Decreto-Lei n.º 92/2019, de 10 de julho.

3 — No interior dos lotes, em áreas adjacentes aos arruamentos da Zona Industrial, não será admitida a plantação de espécies vegetais com elevadas exigências de espaço que comprometam o conforto das zonas pedonais, bem como o correto desenvolvimento das árvores de arruamento propostas.

4 — As espécies a localizar junto a muros e/ou infraestruturas deverão possuir raízes profundas de modo a não provocar danos no subsolo, que a existirem serão da responsabilidade das empresas utentes da Zona Industrial.

CAPÍTULO V

Da Proteção Ambiental

Artigo 26.º

Normas gerais

1 — As empresas utentes deverão respeitar a legislação ambiental em vigor, quer no processo de licenciamento, quer nas fases de edificação e instalação empresarial e de funcionamento da atividade empresarial.

2 — As empresas utentes são as responsáveis pelos danos causados a terceiros, fruto do funcionamento ineficaz dos sistemas antipoluição.

3 — A suspensão temporária dos sistemas antipoluição, obrigam à suspensão da atividade industrial ou empresarial, sendo os prejuízos causados da responsabilidade das empresas utentes.

Artigo 27.º

Águas Residuais

1 — As empresas utentes que provoquem graus de poluição do meio ou produzam efluentes líquidos não compatíveis com o sistema geral de saneamento da Zona Industrial e da rede municipal, só serão autorizadas a laborarem após fazerem prova de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir darão plena garantia de compatibilidade com o meio recetor e que são respeitados os parâmetros definidos na legislação em vigor.

2 — As empresas utentes deverão realizar, sempre que a sua atividade o exija, pré-tratamento de efluentes líquidos de modo a garantir a compatibilidade com o sistema geral de águas residuais da Zona Industrial e da rede municipal.

Artigo 28.º

Emissão de gases

As empresas utentes, sempre que a sua atividade o exija, deverão realizar o tratamento das suas emissões gasosas, de forma a obedecer aos parâmetros definidos na legislação em vigor.

Artigo 29.º

Ruído

As empresas utentes deverão tomar precauções por forma a ser cumprido o Regulamento Geral sobre o Ruído, atualmente previsto no Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro.

Artigo 30.º

Resíduos sólidos

1 — As empresas utentes são responsáveis, nos termos legais, pela gestão, recolha e destino final de todos os resíduos produzidos na respetiva unidade.

2 — As empresas utentes da Zona Industrial deverão cumprir o disposto no Regulamento de Resíduos Sólidos e Higiene Urbana do Município de Viana do Castelo, bem como os requisitos que este Regulamento implicar quer em termos de licenciamento/autorização de obras quer no que concerne à utilização do Sistema Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos Urbanos.

3 — É expressamente proibido a deposição de resíduos industriais não equiparados a urbanos com os resíduos sólidos urbanos.

4 — 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.

CAPÍTULO VI

Distribuição de Infraestruturas aos Lotes

Artigo 31.º

Distribuição de energia elétrica

1 — A ligação das infraestruturas elétricas aos lotes, a estabelecer sob responsabilidade das empresas utentes, deverá obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, utilizando para esse efeito as infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob os passeios.

2 — Qualquer solicitação por parte das empresas utentes, de potências elétricas em baixa tensão superiores aos valores admissíveis pela entidade distribuidora, ficará condicionada à decisão desta entidade.

3 — Sempre que houver necessidade, face à potência a alimentar, da instalação de um Posto de Transformação privativo o requerente do lote obriga-se a respeitar a legislação aplicável.

4 — Todos os Postos de Transformação privativos deverão prever a sua alimentação em anel, devendo por isso ter duas celas de entrada, ser alimentados em cabo subterrâneo com anel MT e garantido o acesso permanente pelos serviços da EDP.

5 — As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de energia elétrica, bem com toda a regulamentação aplicável ao setor.

6 — As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas elétricas aos lotes.



Artigo 32.º

Distribuição de infraestruturas de telecomunicações

1 — As ligações das infraestruturas telefónicas aos lotes, a estabelecer sob a responsabilidade das empresas utentes, deverá obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, utilizando para esse efeito as infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob os passeios.

2 — As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos, regras ou regulamentos do ou dos operadores públicos de telecomunicações com quem pretenderem estabelecer contratos de fornecimento de serviços de telecomunicações, bem com observar toda a regulamentação aplicável ao setor.

3 — As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de telecomunicações aos lotes.

Artigo 33.º

Distribuição de infraestruturas de água

1 — O abastecimento de água aos lotes será efetuado mediante utilização das infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob os passeios.

2 — As empresas utentes deverão observar a regulamentação e procedimentos em vigor no Concelho de Viana do Castelo no que concerne ao abastecimento de água.

3 — A constituição de captação de águas subterrâneas nos lotes ficará condicionada ao acordo prévio da Sociedade Gestora, e carece de título de utilização a emitir pela DRAOT — Direção Regional do Ambiente e Ordenamento do Território, devendo para este efeito, as empresas utentes recolher o acordo prévio da Sociedade Gestora e submeter à DRAOT um processo com vista à constituição de captação de águas subterrâneas.

4 — As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de abastecimento de água aos lotes.

Artigo 34.º

Distribuição de abastecimento de gás

1 — O abastecimento de gás aos lotes será efetuado mediante utilização das infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob os passeios.

2 — As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos, regras ou regulamentos do operador público de fornecimento de gás que vier a estar qualificado para estabelecer contratos de fornecimento de gás com as empresas utentes, bem como observar toda a regulamentação aplicável ao setor.

3 — As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de abastecimento de gás aos lotes.

Artigo 35.º

Infraestruturas de drenagem de águas pluviais

1 — As ligações das infraestruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes serão efetuadas mediante utilização das infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob os arruamentos e passeios.

2 — As empresas utentes deverão observar a regulamentação e procedimentos em vigor no Concelho no que concerne às redes de drenagem de águas pluviais.

3 — As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes.



Artigo 36.º

Infraestruturas de drenagem de águas residuais

1 — As ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais aos lotes serão efetuadas mediante utilização das infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob os arruamentos e passeios.

2 — As empresas utentes deverão observar a regulamentação e procedimentos em vigor no Concelho no que concerne às redes de drenagem de águas residuais.

3 — As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais aos lotes.

CAPÍTULO VII

Incumprimento

Artigo 37.º

Incumprimento

1 — O não cumprimento pontual, por parte das empresas utentes, das obrigações assumidas no artigo 11.º, alínea d), do presente Regulamento, dará lugar à imediata cobrança de juros de mora calculados à taxa legal.

2 — 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.

3 — O não cumprimento dos prazos estabelecidos no presente Regulamento, designadamente os previstos no artigo 6.º, números 6 a 8, constituem 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.

Artigo 38.º

Resolução

1 — 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.

2 — 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.

3 — As benfeitorias realizadas ficarão a fazer parte integrante do lote, sem direito a qualquer indemnização.

4 — Para o efeito do disposto neste artigo, constitui comportamento de gravidade relevante, a violação reiterada, entre outras, das normas contidas nos artigos 6.º, 7.º, 11.º, 27.º, 28.º, 29.º e 30.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 39.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 40.º

Prazos

Os prazos referidos no presente regulamento contam-se nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 41.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, e nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

2 — A consulta prévia referida no número anterior 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 42.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento são revogadas todas as disposições de natureza regulamentar, aprovadas pelo Município de Viana do Castelo em data anterior à entrada em vigor do presente Regulamento e que com o mesmo estejam em contradição.

Artigo 43.º

Entrada em vigor

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

28 de maio de 2021. — O Presidente da Câmara, *José Maria Costa*.

314282555