



Centro de Negócios

Vila Nova da Barquinha

REGULAMENTO DE CO-UTILIZAÇÃO

PREÂMBULO

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º

(Objeto)

O presente Regulamento estabelece as regras que disciplinam o funcionamento e a Co-Utilização das infraestruturas do Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha.

Artigo 2º

(Caracterização)

O Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha, adiante designado por Parque, situa-se no concelho do mesmo nome, localizado na Região do Médio Tejo e foi concebido para acolher empresas industriais e de serviços que pretendam instalar fábricas e outras instalações de uso industrial, armazéns e edifícios de serviços, dispondo de áreas verdes e infraestruturas comuns, como arruamentos e redes elétrica, de abastecimento de água para consumo humano e rega, gás, telecomunicações, águas pluviais e saneamento básico.

CAPÍTULO II

Gestão do Parque

Artigo 3º

(Sociedade Gestora)

1. A ... é a Sociedade Gestora do Parque.
2. Constituem competências da Sociedade Gestora:

- a) Negociar com as empresas candidatas a sua instalação no Parque;
- b) Desenvolver ações de promoção e marketing do Parque;
- c) Verificar e fazer cumprir as normas estabelecidas para o Parque, constantes do Regulamento de Venda e Instalação e do Regulamento de Co-Utilização do Parque;
- d) Zelar pelo bom estado de conservação e manutenção das infraestruturas e equipamento, em articulação com as entidades competentes para o efeito;
- e) Prestar os serviços comuns ao condomínio descritos no artigo 4º do presente Regulamento;
- f) Cobrar os encargos de gestão nos termos definidos no artigo 5º.

Artigo 4º

(Serviços a prestar pela Sociedade Gestora)

1. A Sociedade 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) Vigilância e controle de acessos;
 - c) Conservação dos espaços verdes;
 - d) Gestão dos meios comuns de sinalização do Parque;
 - e) Coordenação da recolha dos resíduos sólidos urbanos.
2. A Sociedade Gestora pode decidir, a todo o momento, prestar, através de si ou de terceiros, outros serviços de reconhecido interesse para o Parque ou para as empresas instaladas.

Artigo 5º

(Encargos de gestão)

1. A gestão do Parque e os serviços prestados mencionados no nº 1 do artigo 4º são pagos pelas empresas instaladas, através de renda mensal no montante de 0,055€ por metro quadrado de área total ocupada por cada uma, paga até ao dia 8 de cada mês através de transferência bancária para a conta que a Sociedade Gestora vier a indicar.
2. É fixado um teto máximo de 490€/mês para os lotes com dimensão superior a 9 000m².
3. O Valor do Condomínio de 0,055€ vigorará até se atingir a venda de 21 lotes, sem contabilizar os que já estão vendidos até à presente data. Attingido o valor de vendas dos lotes, com as empresas a desenvolverem a sua atividade normal, o valor de condomínio sofre uma redução para 0,03€, a vigorar no ano seguinte.

4. A retribuição referida no número anterior poderá ser anualmente atualizada através da aplicação do coeficiente publicado, nesse ano, em Diário da República para os contratos de arrendamento em regime de renda livre e não habitacionais e produzirá efeitos a partir de 1 de janeiro.
5. Os custos referentes aos serviços mencionados no nº2 do artigo 4º serão suportados apenas pelas empresas que os solicitarem.

CAPÍTULO III

Empresas Instaladas

Artigo 6º

(Obrigações das empresas instaladas)

1. As empresas instaladas obrigam-se a:
 - a) Cumprir e fazer cumprir pelos seus membros dos órgãos sociais, empregados, colaboradores, clientes, fornecedores e visitantes o disposto no presente Regulamento;
 - b) Observar as regras gerais de urbanidade e de respeito por terceiros;
 - c) Pagar atempadamente a renda do condomínio e os custos dos serviços solicitados de acordo com o previsto no artigo anterior.

Artigo 7º

(Acessos)

1. As entradas e saídas do Parque poderão ser controladas por um vigilante permanentemente colocado na Portaria, de acordo com o designado nos números seguintes.
2. As empresas instaladas devem fornecer à Sociedade Gestora uma listagem do pessoal dos seus quadros e respetivos veículos, a qual deve ser atualizada sempre que ocorra qualquer alteração.
3. São considerados visitantes, todas as pessoas e veículos que não constem da lista referida no número anterior.
4. Só é permitida a entrada a visitantes, após apresentação de documento de identificação pessoal e confirmação telefónica por parte da Empresa a quem se dirigem, efetuada pelo vigilante em serviço na Portaria.
5. O vigilante preenche uma guia de aceso que é devolvida, à saída, com a indicação da confirmação da visita por parte do visitado e anotação da hora do fim da visita.
6. No caso de veículos, é colocado um dístico de identificação de veículo autorizado o qual é devolvido conjuntamente com a guia de acesso, à saída.

7. O vigilante regista o nome da pessoa e matrícula do veículo visitantes e anota a data/hora da entrada e saída.

Artigo 8º

(Circulação no interior do Parque)

1. A circulação automóvel e pedonal no interior do Parque devem respeitar a sinalização existente.
2. Os veículos apenas podem estacionar nos locais para o efeito assinalados, devendo ser respeitada a especial afetação destes locais a certo tipo de veículos, quando exista.
3. As empresas instaladas devem utilizar os locais a tal destinados no interior dos respetivos lotes, para o estacionamento dos seus veículos, sejam de pessoal ou serviço.

Artigo 9º

(Sinalização informativa)

1. A colocação de elementos ou meios de sinalização informativa no interior dos lotes, com vista a identificar as empresas instaladas é da responsabilidade das mesmas, devendo em qualquer dos casos respeitar parâmetros de unidade de imagem, a observar no Parque e sujeita a aprovação prévia por parte da Sociedade Gestora;
2. Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de utilização comum são geridos pela Sociedade Gestora, conforme objeto da alínea d) do ponto 1 do artigo 4º.

Artigo 10º

(Do Funcionamento)

1. Os resíduos sólidos equiparados a urbanos apenas podem ser depositados nos locais para o efeito assinalados e nas horas indicadas.
2. As águas residuais são canalizadas para o sistema de recolha e tratamento de águas residuais existente, não podendo ser lançados nelas quaisquer substâncias ou materiais não permitidos por lei.
3. As empresas instaladas devem cumprir as normas em vigor sobre Segurança e Higiene, de acordo com a legislação em vigor.
4. Todas as obras, melhoramentos, deteriorações ou equipamentos suscetíveis de alterar a

estética das edificações, já existentes, devem ser objeto de aprovação prévia por parte da Sociedade Gestora.

5. Excetuando os efeitos inerentes à atividade da Empresa instalada como previsto no processo da sua candidatura aprovado, é vedada a emissão de fumo, fuligem, vapores, cheiros, calor ou ruídos, bem como a produção de trepidações, a geração ou manutenção de substâncias corrosivas ou perigosas e quaisquer outros factos semelhantes suscetíveis de ter sobre as outras empresas ou vizinhos efeitos nocivos, não permitidos por lei, e serem causa de danos que, a sucederem, constituirão o respetivo produtor na obrigação de indemnizar as entidades instaladas e a Sociedade Gestora.

Artigo 11º

(Armazenagem de materiais a descoberto)

1. A armazenagem de materiais a descoberto está condicionada à sua localização dentro das áreas de implantação e, nestas, à demarcação em Projeto de Licenciamento das áreas destinadas a esse fim.
2. Os materiais armazenados devem respeitar as condições de segurança previstos na lei, estar acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactes ambientais e visuais negativos.

Artigo 12º

(Casos de emergência)

1. Os casos de emergência que venham ocorrer devem ser imediatamente comunicados ao vigilante em serviço.
2. As empresas instaladas devem informar a Sociedade Gestora de, pelo menos uma pessoa, que possa ser contactada em caso de emergência.

CAPITULO IV

Proteção Ambiental

Artigo 13º

(Normas Gerais)

1. As empresas instaladas devem 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 instaladas são as responsáveis pelos danos causados a terceiros, em consequência de eventual funcionamento ineficaz dos sistemas antipoluição.
3. A suspensão temporária dos sistemas antipoluição obriga à suspensão da atividade industrial ou empresarial, sendo os prejuízos causados, da responsabilidade da respetiva empresa instalada.

Artigo 14º

(Resíduos sólidos industriais)

1. As empresas instaladas são responsáveis, nos termos legais, pela gestão, recolha e destino final de todos os resíduos sólidos industriais, produzidos na respetiva unidade.
2. As empresas instaladas no Parque devem cumprir o disposto no Regulamento de Resíduos Sólidos e Higiene Urbana do Município de Vila Nova da Barquinha, bem como os requisitos que este Regulamento implicar, quer em termos de licenciamento e autorização de obras, quer no que concerne à utilização do Sistema Municipal de Gestão de Resíduos Sólidos Urbanos.
3. Não é permitida a deposição de resíduos industriais não equiparados a urbanos com os resíduos sólidos urbanos, sendo as respetivas empresas instaladas produtoras as responsáveis pela gestão e destino a dar aos referidos resíduos.

Artigo 15º

(Águas Residuais)

1. As empresas instaladas que provoquem poluição do meio ou produzam efluentes líquidos não compatíveis com o sistema geral de saneamento do Parque e da rede municipal, apenas são 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 instaladas devem 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 do Parque e da rede municipal.

Artigo 16º

(Emissão de gases)

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

Artigo 17º

(Ruído)

As empresas instaladas devem tomar precauções de forma a ser cumprido o Regulamento Geral sobre o Ruído e demais legislação correlacionada.

Artigo 18º

(Espécies Vegetais)

1. As espécies vegetais a adotar nas plantações dos espaços verdes no interior de cada lote devem ser autóctones e/ou pertencerem à flora cultural da região;
2. Não é 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, de acordo com o decreto-lei nº 565/99 de 21 de dezembro;
3. No interior dos lotes, em áreas adjacentes aos arruamentos do Parque, não é 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 não devem possuir raízes perfurantes de modo a não provocar danos no subsolo que, a existirem, serão da responsabilidade da respetiva empresa instalada.

CAPÍTULO V

Distribuição de Infraestruturas aos Lotes

Artigo 19º

(Distribuição de energia elétrica)

1. As ligações das infraestruturas elétricas aos lotes, a estabelecer sob responsabilidade das empresas instaladas, devem, obrigatoriamente, ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pela Sociedade Gestora;
2. Qualquer solicitação por parte das empresas instaladas, de potências elétricas, em baixa tensão, superiores aos valores admissíveis pela entidade distribuidora, fica condicionada à decisão desta entidade;
3. Todos os Postos de Transformação privativos devem 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;
4. As empresas instaladas devem observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de energia elétrica, bem como toda a regulamentação aplicável ao sector.
5. As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas elétricas aos lotes.

Artigo 20º

(Distribuição de infraestruturas de água para consumo humano e para rega e ou lavagens)

1. As ligações das infraestruturas de abastecimento de água aos lotes, a estabelecer sob responsabilidade das empresas instaladas, devem, obrigatoriamente, ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pela Sociedade Gestora.
2. As empresas instaladas devem observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de água, bem como toda a regulamentação aplicável ao sector.
3. As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de abastecimento de água aos lotes.

Artigo 21º

(Distribuição de abastecimento de gás)

1. As ligações das infraestruturas de abastecimento de gás aos lotes, a estabelecer sob responsabilidade das empresas instaladas, devem, obrigatoriamente, ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pela Sociedade Gestora.
2. As empresas instaladas devem observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de gás, bem como toda a regulamentação aplicável ao sector.
3. As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de abastecimento de gás aos lotes.

Artigo 22º

(Distribuição de infraestruturas de telecomunicações)

1. As ligações das infraestruturas telefónicas aos lotes, a estabelecer sob a responsabilidade das empresas instaladas, devem, obrigatoriamente, ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pela Sociedade Gestora.
2. As empresas instaladas devem 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 como observar toda a regulamentação aplicável ao sector;
3. As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de telecomunicações aos lotes.

Artigo 23º

(Infraestruturas de drenagem de águas pluviais)

1. As ligações das infraestruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes, a estabelecer sob a responsabilidade das empresas instaladas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pela Sociedade Gestora.
2. As empresas instaladas devem observar a regulamentação e procedimentos em vigor no Concelho no que concerne às redes de drenagem de águas pluviais.
3. As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes.

Artigo 24º

(Infraestruturas de drenagem de águas residuais)

1. As ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais aos lotes, a estabelecer sob a responsabilidade das empresas instaladas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pela Sociedade Gestora.
2. As empresas instaladas devem observar a regulamentação e procedimentos em vigor no Concelho no que concerne às redes de drenagem de águas residuais.
3. As empresas instaladas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais aos lotes.

CAPÍTULO VI

Incumprimento

Artigo 25º

(Incumprimento pontual)

O não cumprimento pontual, por parte das empresas instaladas, das obrigações assumidas na alínea c) do nº 1 do artigo 6º do presente Regulamento, dá 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 Sociedade Gestora tem 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.

Artigo 26º

(Incumprimento continuado)

O incumprimento, grave e reiterado, por parte da empresa instalada, das obrigações estabelecidas no presente Regulamento, confere à Câmara Municipal o direito de, contra aquela, proceder judicialmente e acionar o direito de reversão, se assim o entender.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 27º

(Revisão do Regulamento)

1. As disposições constantes do presente Regulamento serão objeto de revisão ou alteração sempre que a Sociedade Gestora o entenda conveniente, mediante consulta prévia às partes contratantes.
2. A consulta prévia é efetuada através de carta registada com aviso de receção, a enviar para a sede da empresa instalada.
3. A empresa instalada 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.

CONTRATO PROGRAMA

Cláusula Quinta

Pelos serviços de gestão do Parque, o “CDN – Gestão e Promoção do Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha, S.A. – EM”, terá o direito a receber como contrapartida das obrigações assumidas:

- a) Uma comparticipação pública do Município de Vila Nova da Barquinha no montante máximo de 1,75 €/ m² de área vendida, suficiente para o equilíbrio das contas, a qual será transferida no mês seguinte ao pedido efetuado pelo “CDN – Gestão e Promoção do Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha, S.A – E.M.”.
- b) Uma renda de 0,055 euros/m²/mês, a pagar pelas empresas instaladas de acordo com a área ocupada em metros quadrados para suportar os custos de manutenção do condomínio e da estrutura de gestão.
- c) O Valor do Condomínio fixado na alínea anterior vigorará até se atingir a venda de 21 lotes, sem contabilizar os que já estão vendidos até à presente data. Atingido o valor de vendas dos lotes, com as empresas a desenvolverem a sua atividade normal, o valor de condomínio sofre uma redução para 0,03€, a vigorar no ano seguinte;
- d) É fixado um teto máximo de 490€/mês para os lotes com dimensão superior a 9000m².

