

**MUNICÍPIO DE VILA NOVA DA BARQUINHA****Regulamento n.º 450/2023**

Sumário: Aprova o Regulamento de Venda e Instalação do Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha.

Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha**Regulamento de Venda e Instalação**

Preâmbulo

Considerando que,

Através de um acordo de gestão a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha atribuiu à Sociedade Gestora, SA a gestão do Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha e a consequente prática dos necessários atos de promoção e exploração com vista ao seu desenvolvimento, numa perspetiva empresarial e incentivadora do investimento privado, para a prossecução de interesses e fins públicos, designadamente, o fomento da atividade empresarial e a criação de postos de trabalho no Concelho;

De tal atribuição resulta a necessidade de definição dos modos e critérios de cedência de lotes de terreno do referido Parque Empresarial e consequente instalação de empresas, com vista a articular a relação entre a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha como entidade proprietária e a Sociedade Gestora como gestora do Parque;

Determina, a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, nos termos das competências conferidas pelo disposto nos artigos 241.º da C.R.P., alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, pelo presente Regulamento de Venda e Instalação, o procedimento e as condições gerais de cedência de terrenos e instalação de empresas no Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha.

A Câmara Municipal aprovou em reunião de dia 23 de novembro de 2022, a proposta de extinção da Sociedade Gestora, Centro de Negócios de Vila Nova da Barquinha, S. A. — E. M., e o subsequente processo de internalização. O Respetivo plano de internalização foi aprovado em reunião de câmara de dia 12 de dezembro de 2022. O Órgão deliberativo, na sessão de Assembleia Municipal de 28 de dezembro de 2022, aprovou a cessação da atividade, liquidação e dissolução do Centro de Negócios de Vila Nova da Barquinha, S. A. — E. M., e respetiva internalização do Parque Empresarial no Município de Vila Nova da Barquinha.

CAPÍTULO 1

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras e as condições que regem a transmissão e utilização onerosa dos lotes que constituem o Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha, de ora em diante designado por Parque.

Artigo 2.º

Princípios Gerais

1 — O regime estabelecido no presente Regulamento define como princípios gerais de funcionamento do Parque os seguintes objetivos:

a) Promover o desenvolvimento económico e social do Concelho de Vila Nova da Barquinha e regiões vizinhas de forma sustentada e ordenada;

- b) Proporcionar a criação de postos de trabalho e fixação de população no Concelho;
- c) Criar as condições para a localização de empresas industriais e de serviços no Concelho;
- d) Promover o ordenamento do espaço urbano;
- e) Fomentar o desenvolvimento e o ordenamento empresariais;
- f) Apoiar novas iniciativas empresariais no âmbito das PME's;
- g) Fomentar a inovação tecnológica das empresas e a consequente qualificação profissional;
- h) Proteger o investimento efetuado na urbanização e infraestruturação do Parque;
- i) Salvaguardar o investimento das Empresas instaladas ou em instalação e procurar garantir o cumprimento das expectativas criadas;
- j) Proporcionar uma elevada qualidade de vida no Parque assim como promover a preservação ambiental no Concelho.

2 — A utilização dos terrenos deverá respeitar os instrumentos legais existentes, designadamente o Plano Diretor Municipal de Vila Nova da Barquinha e o Regulamento Urbanístico do Plano de Pormenor do Parque.

Artigo 3.º

Tipos de Empresas a Instalar

Serão aceites, em função da disponibilidade dos lotes e das suas características específicas, empresas dos seguintes setores de atividade:

- a) Indústria Transformadora, preferencialmente de elevado nível de incorporação tecnológica;
- b) Transportes, Armazenagem e Logística;
- c) Comércio por grosso com exceção de venda direta ao público;
- d) Eletricidade, Gás e Água;
- e) Construção e Obras Públicas;
- f) Serviços;
- g) Quaisquer outras consideradas de interesse para o Município.

CAPÍTULO 2

Modalidades e Condições de Utilização e Transmissão dos Lotes

Artigo 4.º

Utilização e Transmissão dos Lotes

1 — A utilização e transmissão onerosa de lotes de terreno do Parque fica condicionada ao estrito cumprimento das normas do presente Regulamento, bem como ao integral e pontual cumprimento do programa de candidatura e do projeto de instalação empresarial proposto pelo Gabinete de Apoio ao Desenvolvimento e Empreendedorismo Local (GADEL) e aprovado pela Câmara Municipal.

2 — A Câmara Municipal reserva o direito preferencial de utilização e transmissão de lotes às empresas candidatas que cumpram em maior número os seguintes pressupostos:

- a) O interesse económico que representará para a região os projetos empresariais a instalar e as respetivas condições de viabilidade;
- b) O número de trabalhadores a empregar e sua qualificação profissional;
- c) As condições e as características de instalação e laboração;
- d) As características de preservação ambiental do projeto e os respetivos meios de proteção.

3 — A Câmara Municipal pode recusar qualquer candidatura que não se encontre de acordo com os objetivos estabelecidos para o funcionamento do Parque, após fundamentação da decisão que deve ser comunicada à empresa candidata.

Artigo 5.º

Preço

1 — Os preços padrão por metro quadrado a praticar a cedência de lotes serão estabelecidos pela Câmara Municipal e constam da tabela de preços constante do Anexo A.

2 — Nos casos em que as candidaturas sejam consideradas de relevante interesse municipal, nos termos do n.º 2 do Artigo 4.º, poderá o preço padrão ser reduzido em função da valoração dos critérios constantes no Anexo A.

3 — O preço padrão será anualmente revisto pela Câmara Municipal, sob proposta do GADEL.

Artigo 6.º

Condicionamento e Fiscalização do Uso dos Lotes

1 — Durante o prazo de cinco anos a contar do início da laboração, as empresas adquirentes dos lotes não poderão alienar, a título gratuito ou oneroso, ou sob qualquer outra forma transferir para outrem a posse sobre a totalidade ou parte dos lotes adquiridos e das benfeitorias neles implantadas sem que, para o efeito, estejam devidamente autorizadas pela Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, a qual gozará do direito de preferência.

2 — A alteração à finalidade do uso do(s) lote(s), tal como aprovado no âmbito do programa de candidatura e projeto de instalação, fica condicionada a proposta a autorização expressa da Câmara Municipal.

CAPÍTULO 3

Condições de Instalação no Parque

Artigo 7.º

Disposições Gerais

O adquirente obriga-se a respeitar o objeto, o plano, o faseamento e os prazos constantes do programa de candidatura, conforme aprovado pela Câmara Municipal.

Artigo 8.º

Candidatura

1 — A formalização de candidaturas para aquisição de direitos sobre o(s) lote(s) deverá ser apresentada ao GADEL ao qual compete acompanhar todo o processo de instrução do pedido e apresentá-lo à Câmara Municipal para aprovação.

2 — Para efeitos de instrução do pedido, o candidato adquirente deverá cumprir os seguintes procedimentos:

a) Apresentar devidamente preenchidos os documentos que constituem o Programa de Candidatura de cedência dos lotes de acordo com o estabelecido no Anexo B.

b) Indicar os meios financeiros disponíveis, incluindo declaração de capacidade financeira de, pelo menos, um banco;

c) Apresentar a declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente Regulamento;

d) Fornecer outros elementos que permitam uma correta avaliação do empreendimento e do interesse concelhio no investimento, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 9.º

Análise do Processo e Critérios de Apreciação das Candidaturas

1 — A candidatura à aquisição de direito sobre o(s) lote(s) e instalação empresarial, apresentada nos termos do artigo anterior, será objeto de análise e parecer do GADEL.

2 — Serão critérios de análise e seriação das candidaturas os decorrentes dos artigos 2.º, 3.º e n.º 2 do artigo 4.º do presente Regulamento.

3 — Em caso de parecer favorável, o GADEL elaborará uma proposta fundamentada ao candidato adquirente contendo, entre outros, os seguintes elementos:

- a) Proposta de localização do(s) lote(s);
- b) Preço e condições de pagamento;
- c) Informação relativa às condições de uso e ocupação do(s) lote(s);

4 — Até 30 dias contados da apresentação da proposta referida no número anterior, o candidato adquirente deverá declarar, por escrito, a sua aceitação o que, a não ocorrer, implicará o encerramento do processo de candidatura.

5 — Aceite a proposta pelo candidato adquirente, o GADEL submeterá à Câmara Municipal o processo de candidatura para deliberação.

Artigo 10.º

Cedência do(s) lote(s)

1 — No prazo de 30 dias após a deliberação definida no n.º 5 do artigo anterior, será celebrado contrato promessa de cedência onerosa do(s) lote(s).

2 — A título de sinal e princípio de pagamento, deverá o candidato adquirente efetuar o pagamento, a favor do Município, de 20 % do preço total de aquisição.

3 — No momento da celebração do contrato promessa, o candidato adquirente deverá fazer prova documental do pagamento do sinal nos termos do número anterior.

4 — A escritura de cedência definitiva do(s) lote(s) será celebrada no prazo de seis meses, contados a partir da data do contrato promessa, devendo conter menção expressa à sujeição ao presente Regulamento e demais normas aplicáveis, nomeadamente no que se refere aos direitos de reversão e preferência, nos termos previstos no presente Regulamento.

5 — O prazo estabelecido no número anterior poderá ser prorrogado por idênticos períodos até um máximo de dois anos, em circunstâncias justificáveis e aceites pela Câmara Municipal.

6 — *(Eliminado.)*

7 — O valor da transmissão deverá ser integralmente liquidado até à data de celebração da escritura pública referida no n.º 4 deste artigo, sendo por conta dos adquirentes todos os encargos decorrentes da cedência do(s) lote(s).

Artigo 11.º

Licenciamento, Construção e Laboração

1 — A apresentação do processo de licenciamento, construção da edificação e o início da laboração ficam sujeitos ao cumprimento dos prazos constantes no programa de candidatura de cedência do(s) lote(s) aprovado(s).

2 — Na fase de instrução do pedido de licenciamento, poderá o GADEL colaborar com o adquirente na preparação do respetivo processo.

3 — É obrigatório o cumprimento integral do projeto geral de construção, incluindo a completa execução dos arranjos exteriores que deverão obedecer rigorosamente ao projeto aprovado.

4 — Tendo por objetivo a manutenção dos elevados padrões de qualidade ambiental e urbana pretendidos, o adquirente encontra-se sempre obrigado a respeitar o Regulamento de co-utilização do Parque.



Artigo 12.º

Condições de Conservação e Manutenção do Lotes

Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe a cada empresa instalada o seguinte:

- a) Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo para isso as necessárias obras com a devida regularidade;
- b) Manter os equipamentos exteriores, fabris e outros, em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;
- c) Manter sempre tratados os espaços verdes no interior do lote, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;
- d) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;
- e) Selecionar, acomodar e transportar eficazmente os resíduos industriais autorizados.

Artigo 13.º

Condicionamentos infraestruturais

1 — As ligações à rede de infraestruturas do Parque constituem encargos dos seus proprietários e deverão ser requeridas, após autorização prévia do Município, diretamente por aqueles às entidades competentes a quem deverão pagar os custos de instalação, utilização e consumo.

2 — Os lotes que necessitem de alimentação elétrica com potência igual ou superior a 50 kVA deverão prever a construção de um espaço próprio para a instalação de um posto de transformação privativo que decorrerá por conta do respetivo proprietário, após aprovação prévia por parte do Município.

3 — Relativamente ao tratamento de resíduos industriais poluentes, dada a gama de necessidades decorrentes dos diversos tipos de atividades empresariais, ficará a cargo de cada um dos proprietários, sob fiscalização do Município e entidades competentes, a instalação dos dispositivos necessários que, em cada caso, serão previstos na fase de projeto.

CAPÍTULO 4

Disposições Finais

Artigo 14.º

Garantias de Boa Execução

1 — A alteração dos prazos a que se refere o artigo 12.º do presente Regulamento, bem como a alteração do uso e destino do lote, será sempre solicitada ao GADEL que, após parecer favorável, as deverá submeter à Câmara Municipal para aprovação.

2 — Nos casos previstos no n.º 2, do artigo 5.º, durante o prazo de cinco anos a contar da data do início da laboração, verificando-se incumprimento, total ou parcial, por comprovada responsabilidade do adquirente dos critérios que determinaram a fixação do preço subvencionado da cedência do(s) lote(s), a Câmara Municipal, sob proposta fundamentada do GADEL, poderá reavaliar o preço que será reajustado à data da sua verificação.

Artigo 15.º

Resolução e Reversão

1 — Constituem causas de resolução do contrato de compra e venda dos lotes, para além das legalmente previstas, as seguintes:

- a) O não cumprimento dos prazos de licenciamento, construção de edificação e de início de laboração, previstos no artigo 12.º, bem como de quaisquer outras obrigações constantes do presente Regulamento.



b) Alteração do uso e destino do lote sem prévio parecer favorável do GADEL e devida autorização da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha.

c) A não aceitação das condições decorrentes do n.º 2, do artigo 15.º, do presente Regulamento.

2 — A resolução do contrato de compra e venda implica a imediata reversão do lote do terreno à posse e titularidade do Município de Vila Nova da Barquinha, devendo este devolver ao anterior proprietário faltoso, no máximo, o valor de cedência acrescido do valor da avaliação da utilidade presente das benfeitorias existentes no lote.

3 — A cláusula de reversão constante do presente artigo carece de ser registada na competente Conservatória do Registo Predial.

Artigo 16.º

Anexos

Os Anexos A que estabelece o preço padrão e define os critérios de ponderação para a determinação do preço de cedência de lotes e B que constitui o modelo do Programa de Candidatura são considerados partes integrantes do presente Regulamento.

Artigo 17.º

Interpretação

Quaisquer omissões ou dúvidas relativas à aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal, com observância da legislação e pareceres das entidades tutelares respetivas.

Artigo 18.º

Entrada Em Vigor

O presente Regulamento entre em funcionamento dez dias úteis após a sua publicação.

ANEXO A

Preço padrão e critérios de ponderação para a determinação do preço final de cedência de lotes no Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha

1 — O presente anexo fixa os critérios a considerar para a determinação do preço da cedência dos lotes de terreno do Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha, tendo por base os preços padrão definidos no n.º 1 do artigo 6.º do Regulamento de Venda e Instalação.

2 — O preço padrão por metro quadrado para cedência da propriedade e utilização dos lotes é, à presente data, 7,00 Euros por metro quadrado de área total adquirida.

3 — Para aplicação do disposto no n.º 2 do artigo 5.º do Regulamento, são considerados os seguintes critérios:

- a) Interesse económico do investimento para o concelho e para a região
- b) Empresa com sede no concelho;
- c) Tipo de indústria ou serviços a instalar;
- d) Montante do investimento;
- e) Incorporação tecnológica do investimento;
- f) Número de postos de trabalho criados;
- g) Qualificação da mão-de-obra;
- h) Impacto do projeto na atração de outros investimentos;



- i) Valor acrescentado do projeto;
- j) Área pretendida;
- k) Características de preservação ambiental e os meios de proteção e combate previstos.

4 — Ao resultado obtido pela aplicação do número anterior, a Câmara Municipal pode ainda aprovar uma redução por m² de área total a qual deverá ter caráter excecional e ser acompanhada de relatório fundamentado.

5 — Para empresas com sede no concelho e em atividade local há, pelo menos, 5 anos que pretendam transferir-se para o Parque, a Câmara Municipal poderá aprovar uma redução relativamente aos preços resultantes da aplicação do disposto no n.º 3 do presente artigo.

ANEXO B

Programa de Candidatura de Cedência de Lotes

(artigo 9.º do Regulamento)

Requerimento de Candidatura

Exmo. Sr.
Presidente da Câmara Municipal de
Vila Nova da Barquinha

Nome do Requerente:
Morada:
Telefone Fixo:
Telefone Móvel:

Nome da Empresa:
Sede Social:
Morada:
Telefone:
Empresa a Instalar:
Dimensão do Lote pretendido:
Tipo de cedência pretendido:

Para os efeitos devidos se declara que o requerente tomou conhecimento e aceita o teor do Regulamento de Venda e Instalação do Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha.

Pede Deferimento
Vila Nova da Barquinha, ____/____/____
O Requerente,



1ª PARTE

IDENTIFICAÇÃO DO PROMOTOR E CARACTERIZAÇÃO DAS UNIDADES JÁ EXISTENTES

A - Identificação do Promotor

1.1 Designação social / comercial

1.2 Sede

1.3 Endereço

1.4 Principais acionistas / sócios

1.5 Atividade económica principal

1.6 N° trabalhadores ao serviço

1.7 N° estabelecimentos industriais já existentes

B- Unidade(s) já em atividade

2.1 Designação

2.2 Localização

2.3 Data de início de atividade

2.4 Horário de laboração



2.5 Principal atividade económica desenvolvida

2.6 Principais produtos

2.7 Capital Social

2.8 Volume de vendas nos três últimos anos

2.9 Número de trabalhadores

Caracterização das instalações industriais

2.10 Área de terreno (m²)

2.11 Área das instalações de produção (m²)

2.12 Área das instalações administrativas (m²)

2.13 Terreno próprio ou arrendado e valor de renda / terreno

2.14 Características especiais

2.15 Desvantagem da atual localização



Consumos

2.16 Energia elétrica

2.17 Combustíveis sólidos / líquidos / gasosos

2.18 Águas

2.19 Condições especiais de consumo

2ª PARTE

PROJETO DE INVESTIMENTO

C - Unidade a instalar

3.1 Designação

3.2 Principal atividade económica a desenvolver

3.3 Valor do investimento em capital fixo

3.4 Financiamento do investimento

Capitais próprios:

Capitais alheios:

3.5 Valor da produção anual prevista

3.6 Horário de laboração



3.7 N.º total de postos de trabalho a instalar

3.8 N.º de quadros técnicos e administrativos a instalar
(detalhar)

Instalações industriais pretendidas:

3.9 Área de terreno pretendido (m²)

3.10 Área coberta de instalação de produção / serviço (m²)

3.11 Área de armazenagem exterior (m²)

3.12 Área de instalações administrativas (m²)

3.13 Área comercial (m²)

3.14 Características especiais de laboração e instalação

3.15 Indicação de localização preferencial (n.º (s) do(s)
lote(s))

D - Consumos

4.1 Energia elétrica

4.2 Combustíveis sólidos



4.3 Combustíveis líquidos

4.4 Combustíveis gasosos

4.5 Água

E - Matérias-Primas

5.1 Matérias-primas principais

5.2 Origem das matérias-primas

5.3 Utilização de materiais tóxicos / explosivos ou radioativos

F - Características dos resíduos de produção

G - Comercialização

7.1 Produtos a fabricar

7.2 Destino dos produtos

Nacional _____ %

Estrangeiro _____ %

7.2.1 Meio de transporte



H - Fases e calendário de Instalação (previsão)

8.1 Início do projeto de construção

8.2 Prazo de elaboração do projeto

8.3 Prazo esperado para final da construção

8.4 Início da laboração

8.5 Faseamento de futuras expansões

I - Estudo de viabilidade económica (juntar Estudo Preliminar)

J - Apresentação da justificação para instalação no Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha

K - Junção de quaisquer outros elementos para fundamentar proposta de reserva de espaço para futuras instalações.

28 de fevereiro de 2023. — O Presidente da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha,
Fernando Manuel dos Santos Freire.

316304411