



## MUNICÍPIO DE VILA NOVA DA BARQUINHA

### Regulamento n.º 452/2023

*Sumário:* Aprova o Regulamento de Coutilização do Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha.

#### Regulamento de Coutilização do Parque Empresarial de Vila Nova da Barquinha

##### Preâmbulo

Considerando que,

Através de um acordo de gestão a Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha atribuiu à Sociedade Gestora, S. A., 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 Coutilização, 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 I

##### Disposições Gerais

###### Artigo 1.º

###### Objeto

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

###### Artigo 2.º

###### 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, gás, telecomunicações, águas pluviais e saneamento básico.

## CAPÍTULO II

### Gestão do Parque

#### Artigo 3.º

##### Entidade Gestora

1 — O Município de Vila Nova da Barquinha através dos serviços competentes efetua a gestão do parque.

2 — Constituem competências do Município na gestão do Parque:

- 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 que constam do Regulamento de Venda e Instalação e do Regulamento de 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 4.º do presente Regulamento;
- f) Cobrar os encargos de gestão nos termos definidos no artigo 5.º

#### Artigo 4.º

##### Serviços a prestar pelo Município

1 — O Município 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 — O Município 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 5.º

##### Encargos de gestão

1 — A gestão do Parque e os serviços prestados mencionados no n.º 1 do artigo 4.º são pagos pelas empresas instaladas, através de renda mensal no montante de 0,055 euros 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 o Município vier a indicar.

2 — É fixado um teto máximo de 490€/mês para os lotes com dimensão superior a 9000 m<sup>2</sup>.

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. Atingindo 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 será anualmente atualizada através da aplicação do coeficiente publicado, nesse ano, no *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 n.º 2 do artigo 4.º serão suportados apenas pelas empresas que os solicitarem.

### CAPÍTULO III

#### Empresas Instaladas

##### Artigo 6.º

###### Obrigações das empresas instaladas

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 7.º

###### Acessos

- 1 — As entradas e saídas do Parque são controladas.
- 2 — As empresas instaladas devem fornecer ao Município 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.

##### Artigo 8.º

###### 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 9.º

###### 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 do Município;
- 2 — Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de utilização comum são geridos pelo Município, conforme objeto da alínea d) do ponto 1 do artigo 4.º

##### Artigo 10.º

###### 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 e fazem cumprir as normas em vigor sobre Segurança e Higiene nos Estabelecimentos Industriais, 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 do Município.

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 o Município.

#### Artigo 11.º

##### **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 12.º

##### **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 o Município de, pelo menos uma pessoa, que possa ser contactada em caso de emergência.

### CAPÍTULO IV

#### **Proteção Ambiental**

#### Artigo 13.º

##### **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 14.º

##### **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 15.º

##### 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 16.º

##### 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 17.º

##### Ruído

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

#### Artigo 18.º

##### 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 n.º 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 19.º

##### 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 pelo Município e pelas entidades competentes;

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 setor.

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

#### Artigo 20.º

##### **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 pelo Município e entidades competentes.

2 — As empresas instaladas devem observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de água, bem como toda a regulamentação aplicável ao setor.

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 21.º

##### **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 pelo Município e entidades competentes.

2 — As empresas instaladas devem observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de gás, bem como toda a regulamentação aplicável ao setor.

3 — As empresas instaladas devem, em qualquer caso, obedecer a todos os diplomas que venham a substituir e suceder aos diplomas acima referidos.

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

#### Artigo 22.º

##### **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 pelo Município e entidades competentes.

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 setor;

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

#### Artigo 23.º

##### **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 subter-



râneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pelo Município e entidades competentes.

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 24.º

##### **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 pelo Município e entidades competentes.

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 25.º

##### **Incumprimento pontual**

O não cumprimento pontual, por parte das empresas instaladas, das obrigações assumidas na alínea c) do n.º 1 do artigo 6.º 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, o Município 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 26.º

##### **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 27.º

##### **Revisão do Regulamento**

1 — As disposições constantes do presente Regulamento serão objeto de revisão ou alteração sempre que o Município 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.

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

316294174