



MUNICÍPIO DO ENTRONCAMENTO

Edital n.º 843/2019

Sumário: Regulamento do Parque Empresarial do Entroncamento.

Regulamento do Parque Empresarial do Entroncamento

Jorge Manuel Alves de Faria, Presidente da Câmara Municipal do Entroncamento.

Faz saber que, por deliberação tomada em reunião ordinária realizada em 11/06/2019 e sessão da Assembleia Municipal efetuada em 17/06/2019, foi aprovado o Regulamento do Parque Empresarial do Entroncamento.

O Regulamento do Parque Empresarial do Entroncamento, entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

Para constar, se publica o presente edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos do costume.

O presente edital encontra-se igualmente disponível na página oficial do Município em www.cm-entroncamento.pt.

21 dias do mês de junho de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal, *Jorge Manuel Alves de Faria*.

Preâmbulo

No âmbito das suas competências no que respeita ao planeamento e desenvolvimento do Município, a Câmara Municipal do Entroncamento entendeu disponibilizar aos agentes económicos um novo espaço destinado à instalação de empresas, com vista à dinamização do tecido social e económico do concelho, contribuindo assim para a criação de oportunidades de emprego e consequentemente para o desenvolvimento da economia concelhia e nacional.

A atual zona industrial encontra-se totalmente ocupada e as solicitações dos diversos agentes económicos, devido em grande parte à localização geográfica privilegiada do Concelho e às boas acessibilidades, constituem um fator de peso na decisão que agora se materializa com o presente regulamento.

O enfoque deste regulamento, quer pela consciência dos graves problemas que afetam o planeta quer pelo dever de incentivar a evoluções de mentalidade, é colocado ao nível das questões ambientais. Este normativo, conjuntamente com todas as demais disposições legais vigentes, pretende contribuir para a defesa de um equilíbrio ambiental compatível com os parâmetros qualitativos que se pretendem para o Município do Entroncamento

Este Regulamento visa igualmente proporcionar aos diversos intervenientes uma gestão mais eficaz no âmbito do funcionamento do Parque Empresarial, dotando a Câmara Municipal de um instrumento de controlo, de mobilização e incentivo das forças existentes, de sensibilização de outros órgãos públicos e de desbloqueamento de situações que impeçam ou dificultem as ações a desenvolver.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento tem como legislação habilitante os artigos 235.º e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, a alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º e a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013 de 18 de setembro, com a sua redação atual.



Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

1 — O presente Regulamento visa estabelecer um conjunto de disposições gerais aplicáveis a todas as parcelas que constituem a área empresarial designada por «Parque Empresarial do Entroncamento», bem como às condições da sua alienação.

2 — A área de intervenção objeto deste Regulamento corresponderá à indicada na planta de síntese do Parque Empresarial do Entroncamento.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos do presente diploma entende-se por:

a) Parque Empresarial do Entroncamento — Área territorialmente delimitada, da qual fazem parte diversas parcelas destinadas a atividades económicas, cuja atividade possa alavancar toda uma estratégia de desenvolvimento local e regional, promovendo a atratividade económica do concelho.

b) Entidade Gestora — a Câmara Municipal do Entroncamento na sua qualidade de promotor e detentor da subconcessão inicial das parcelas e ainda de responsável pelo cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como pela manutenção das áreas de utilização comuns.

c) Adquirente — entidade empresarial cujo objeto social se refere ao exercício de atividades industriais, armazenagem, logística, comércio ou serviços, que tenha negociado com a Câmara Municipal o direito de utilização privativo de uma ou mais parcelas no Parque Empresarial do Entroncamento.

d) Contrato — negócio jurídico a outorgar com a Câmara Municipal no qual o adquirente, através de contrato de subconcessão adquire o direito de utilização de uma ou mais parcelas no Parque Empresarial do Entroncamento.

e) Planta de síntese — peça desenhada onde se traduz graficamente as regras de ordenamento, zonamento e implantação definidas para o Parque Empresarial do Entroncamento, nomeadamente o número de parcelas e suas áreas, alinhamentos, implantação dos edifícios e áreas de construção, arruamentos e outras infraestruturas públicas.

Artigo 4.º

Entidade gestora

A gestão será feita pela Câmara Municipal do Entroncamento, que promoverá a gestão integrada e participada no Parque Empresarial do Entroncamento, acautelando os interesses urbanísticos e ambientais subjacentes ao funcionamento desta área empresarial.

CAPÍTULO II

Empresas a instalar

Artigo 5.º

Atividades que se podem instalar

1 — No Parque Empresarial do Entroncamento será permitida a instalação de atividades industriais, de armazenagem, logística, bem como atividades de serviços e comércio com características compatíveis com a lógica de funcionamento desta área.



2 — Pode a Câmara Municipal, fundamentadamente, rejeitar o pedido de instalação de uma atividade, em virtude de:

a) A atividade a exercer pelo candidato ser manifestamente incompatível ou inadequada com a lógica de funcionamento desta área empresarial.

b) A atividade a exercer pelo candidato ser suscetível de provocar danos ambientais significativos ou possuir características de perigosidade que ponham em causa a segurança da área empresarial.

CAPÍTULO III

Da construção e proteção ambiental

Artigo 6.º

Edificabilidade

1 — As áreas máximas de implantação e de construção em cada uma das parcelas que constituem esta área empresarial são as estipuladas na planta de síntese do Parque Empresarial do Entroncamento.

2 — As áreas mínimas de estacionamento e verde dentro de cada parcela serão as indicadas na planta de síntese do Parque Empresarial do Entroncamento.

3 — As edificações terão que respeitar os alinhamentos definidos em relação aos arruamentos confinantes e as cotas de soleira, conforme definido na planta de síntese do Parque Empresarial do Entroncamento.

4 — As edificações terão uma altura máxima de fachada de até 9,5 m.

Artigo 7.º

Vedação

À vedação das parcelas serão aplicadas as regras definidas no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Entroncamento, tanto em relação às confinantes com a via pública, como às entre parcelas.

Artigo 8.º

Armazenamento de materiais a descoberto

Os materiais armazenados deverão respeitar as condições de segurança e estar devidamente acondicionados e organizados de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactes ambientais e visuais negativos. Assim não serão permitidos depósitos a descoberto de desperdícios e outros resíduos.

Artigo 9.º

Seguro

1 — Nas obras de reabilitação e adaptação a realizar nos bens objeto do presente regulamento, o adquirente, obriga-se, nas empreitadas que levar a cabo para o efeito, a contratualizar com os empreiteiros, que estes sejam tomadores das apólices de seguro CAR/EAR (Contractors All Risks/Erection All Risks) e de acidentes de trabalho.

2 — O adquirente deverá dispor de um seguro de Responsabilidade Civil associado à atividade a desenvolver no local, por perdas e danos, patrimoniais e/ou não patrimoniais.



Artigo 10.º

Proteção ambiental

1 — As atividades a instalar deverão respeitar a legislação ambiental aplicável, quer no processo de licenciamento junto das entidades coordenadoras competentes, quer nas fases de construção, instalação e de funcionamento.

2 — As empresas serão responsáveis pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento ineficaz dos seus sistemas antipoluição, devendo a suspensão temporária desses sistemas implicar a suspensão da atividade industrial ou empresarial.

Artigo 11.º

Águas residuais

As empresas que produzam efluentes líquidos só poderão fazer a sua descarga na rede de coletores municipais se esses efluentes cumprirem os valores indicados nos «Regulamentos de Descarga de Águas Residuais Industriais e de Águas Residuais Domésticas no Sistema de Drenagem Municipal do Concelho do Entroncamento» e demais legislação aplicável.

Artigo 12.º

Emissão de gases

As empresas cuja atividade provoque a emissão de gases poluentes para a atmosfera deverão realizar o respetivo tratamento de modo a obedecer aos parâmetros estabelecidos na legislação aplicável.

Artigo 13.º

Ruído

As empresas deverão tomar as necessárias providências de modo que a sua atividade dê cumprimento às disposições do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 14.º

Resíduos sólidos

1 — As empresas são responsáveis, nos termos legais, pela gestão, recolha e destino final dos resíduos produzidos pela sua atividade.

2 — Não é permitido o depósito de resíduos industriais não equiparados a urbanos, conjuntamente com os resíduos sólidos urbanos, sendo os seus produtores responsáveis pela gestão e destino final a dar aos referidos resíduos através de operador devidamente licenciado.

3 — Deverá ser respeitada a legislação relativa aos óleos usados, sendo proibida a sua eliminação por processos de queima, bem como o seu lançamento no solo, linhas de água ou rede de esgotos.

Artigo 15.º

Infraestruturas de apoio

1 — O Parque Empresarial dispõe de rede de energia elétrica, rede de iluminação pública, rede de telecomunicações, rede de fibra ótica, rede de abastecimento de água, rede de gás natural, rede de drenagem de águas residuais e pluviais, rede viária, espaços verdes públicos e recolha de resíduos sólidos urbanos.

2 — A execução e manutenção das infraestruturas urbanísticas são da responsabilidade da Câmara Municipal.

3 — Cada parcela terá acesso às infraestruturas atrás referidas, nas seguintes condições:

a) A ligação e fornecimento de energia elétrica deverá ser, pelo adquirente, negociada e contratada à entidade fornecedora.

b) A ligação às infraestruturas de telecomunicações, deverá ser, pelo adquirente, negociada e contratada à entidade fornecedora. A ligação deverá ser do tipo subterrânea.

c) A ligação às infraestruturas de gás natural, deverá ser, pelo adquirente, negociada e contratada à entidade fornecedora. A ligação deverá ser do tipo subterrânea.

d) A ligação às redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e de esgotos pluviais domésticos deverá ser, pelo adquirente, negociada e contratada com a Câmara Municipal. A empresa adquirente deverá observar a regulamentação e os procedimentos em vigor no município do Entroncamento no respeitante a estas infraestruturas.

4 — Todos os encargos que resultem dos trabalhos de ligação das infraestruturas são da responsabilidade do adquirente da parcela.

CAPÍTULO IV

Condições de candidatura e de transmissão

Artigo 16.º

Âmbito de aplicação

As disposições constantes do presente capítulo aplicam-se à candidatura para a aquisição por subconcessão de parcelas no Parque Empresarial do Entroncamento e destinados a atividades admitidas nesta área empresarial.

Artigo 17.º

Processo de candidatura

1 — A Câmara Municipal publicitará por um período de até 30 dias, a abertura do processo de candidatura a parcelas que estejam em condições de serem subconcessionados.

2 — Os interessados apresentam a sua candidatura através de requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal, acompanhado de um Dossier de Candidatura.

3 — Do referido dossier de candidatura deverá constar:

a) Formulário de candidatura com a identificação da empresa, sua atividade empresarial ou curriculum dos promotores, principais clientes, fornecedores e parceiros, recursos humanos atuais e a criar.

b) Memória descritiva e previsão económica do empreendimento.

c) Outra informação complementar suscetível de valorização da candidatura, nomeadamente em termos de inovação tecnológica, ambiente, sistemas de qualidade e recursos humanos.

Artigo 18.º

Processo de atribuição

1 — As candidaturas apresentadas nos termos do artigo anterior, serão objeto de análise por parte de uma Comissão/ Júri, nomeado(a) pelo Presidente da Câmara, para obtenção de parecer técnico e que contribua para a formulação da decisão da Câmara Municipal, nos termos do presente regulamento.

2 — Os objetivos gerais a observar na análise das candidaturas são:

a) O interesse económico dos projetos empresariais a instalar.

b) Criação de emprego, favorecendo o número de postos de trabalho destinados a mão-de-obra qualificada.



- c) Características e condições de instalação e laboração, tendo em conta os diversos aspetos da componente ambiental e de inovação tecnológica.
- d) Condições de viabilidade e solidez económico-financeiro do projeto e dos seus promotores.
- e) Assegurar a permanência da sua sede social no concelho.

3 — Durante a fase de análise poderá ser solicitada a apresentação de elementos complementares ao constante no dossier de candidatura, visando a obtenção de esclarecimentos para uma melhor avaliação dos méritos da candidatura.

Artigo 19.º

Deslocalização de empresas

As empresas atualmente instaladas no concelho em zonas de conflito com áreas habitacionais poderão ter acesso a uma parcela no Parque Empresarial do Entroncamento, nos termos de protocolo a celebrar com a Câmara Municipal, mediante o qual se comprometem a encerrar as anteriores instalações na data do arranque da exploração da nova unidade no Parque Empresarial do Entroncamento e a manter a sua sede no concelho do Entroncamento.

Artigo 20.º

Prazos

1 — Presume-se que os dossiers de candidatura se encontram devidamente instruídos se, no prazo de 15 dias, após a data em que foi recebido o mesmo, o interessado não tiver sido notificado de quaisquer deficiências que porventura se verifiquem, nem para fornecer esclarecimentos que a Câmara Municipal entenda necessários para a sua deliberação.

2 — A Câmara Municipal pronuncia-se definitivamente sobre o requerimento num prazo de até 30 dias a partir da data de receção do pedido ou da receção dos documentos que, posteriormente, hajam sido juntos pelo requerente em cumprimento do previsto no número anterior.

3 — As decisões que envolvam o indeferimento são sempre objeto de fundamentação detalhada, expressando claramente as razões da recusa ou as condições a observar que devem constar da notificação a fazer ao requerente, em sede de audiência de interessados.

Artigo 21.º

Atribuição de parcelas

1 — A atribuição do direito de utilização das parcelas será feita mediante hasta pública a realizar entre os interessados que apresentaram a respetiva candidatura. Só poderão concorrer à hasta pública os interessados cujo a candidatura tenha sido aceite.

2 — No período que medeia a hasta pública e a escritura, o arrematante liquidará o valor equivalente aos meses em falta até ao fim do ano civil, de renda prevista para a(s) parcela(s).

3 — A realização da escritura da subconcessão deverá ocorrer no prazo máximo de 30 dias após a data da hasta pública. A Câmara Municipal poderá aceitar a prorrogação deste prazo por motivos devidamente justificados.

4 — No ato da escritura, o adquirente terá de prestar caução de valor equivalente a 5 anos das rendas praticadas à data, em conformidade com as alíneas abaixo.

a) Caução de 2 anos de renda para fazer face a eventuais incumprimentos relativos às condições de atribuição.

b) Caução de 3 anos de renda, como garantia de edificabilidade e funcionamento, nos termos do presente regulamento, restituída ao adquirente com a emissão da licença de utilização.

5 — A não realização da escritura por motivos imputáveis ao adquirente implica a perda das quantias já pagas.



6 — As parcelas serão adquiridas em regime de subconcessão ou atribuição de licença de uso privativo.

7 — A escritura será registada com o presente regulamento, que dela fará parte integrante como anexo.

Artigo 22.º

Preços

1 — A renda de cada parcela será definida previamente pela Câmara Municipal tendo em consideração a parcela a utilizar e o custo das infraestruturas.

2 — Até dezembro de 2029, o valor das rendas não sofrerá atualização. A partir de 2030, a renda é atualizada anualmente de acordo com o valor da taxa de inflação.

Artigo 23.º

Prazo da Subconcessão

A subconcessão ou licença de uso privativo têm uma duração máxima até 2094, podendo ser renovada por um período de 75 (setenta e cinco) anos, conforme o previsto no Contrato de Subconcessão celebrado entre o Município do Entroncamento e a IP Património — Administração e Gestão Imobiliária, S. A.

Artigo 24.º

Cessão da posição contratual

1 — Até à realização da escritura os adquirentes das parcelas não podem ceder a sua posição, exceto se a Câmara Municipal assim o autorizar.

2 — A obtenção da autorização por parte da Câmara Municipal, com vista a uma eventual cessão da posição contratual, dependerá da apreciação do pedido apresentado pelo adquirente, o qual deverá conter além da identificação do cessionário e da fundamentação da cessão, todos os elementos do dossier de candidatura anteriormente apresentado que sejam modificados.

CAPÍTULO V

Da construção e sua transmissão

Artigo 25.º

Normas aplicáveis

As edificações a construir nas parcelas abrangidas pelo presente Regulamento, além das normas técnicas e regulamentares aplicáveis, deverão obedecer ao estipulado na planta síntese, bem como às regras aplicáveis definidas no Plano Diretor Municipal e ainda às disposições atrás referidas no Capítulo III.

Artigo 26.º

Prazos

1 — O projeto das edificações a levar a efeito na parcela deverá ser apresentado, devidamente instruído, no prazo de 180 dias, a contar da data de celebração da escritura.



2 — Na fase de aprovação do projeto deverão ser observados os prazos fixados no Dec. Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro e posteriores alterações.

3 — O prazo máximo para a execução das obras deverá ser de 24 meses após a emissão da respetiva licença (ou aceitação de comunicação prévia), devendo após a sua conclusão ser de imediato solicitada a autorização de utilização e licença de exploração.

4 — No prazo de 3 meses após a obtenção da autorização de utilização e licença de exploração para o edifício, deverá iniciar-se a atividade empresarial.

5 — Os prazos referidos nos n.os anteriores poderão ser prorrogados pela Câmara Municipal mediante apresentação de pedido devidamente fundamentado dos adquirentes.

Artigo 27.º

Utilização

1 — Os adquirentes não podem subconcessionar ou permitir a utilização a terceiros, das parcelas e das edificações nelas construídas, sem prévia autorização por parte da Câmara Municipal.

2 — A alteração de utilização das parcelas e das edificações nele construídas, para uso diferente do aprovado no processo de candidatura e no projeto aprovado, carece de prévia autorização por parte da Câmara Municipal.

3 — As alterações referidas nos números anteriores, deverão ser previamente requeridas, anexando os elementos necessários ao esclarecimento da pretensão, com características semelhantes aos apresentados no dossier de candidatura previsto no artigo 17.º A Câmara Municipal terá um prazo de 45 dias para se pronunciar.

Artigo 28.º

Transmissões

1 — A transmissão das parcelas e dos edifícios implantados carece de autorização da Câmara Municipal.

2 — O pedido de autorização da transmissão deverá ser instruído com os elementos necessários à sua análise, designadamente, identificação do novo adquirente, condições da transmissão e declaração do novo adquirente em como mantém a utilização e as condições de exploração aprovadas.

3 — Havendo transmissão de qualquer empresa a favor de um terceiro, obriga-se aquela a dar conhecimento do presente Regulamento ao terceiro, sendo condição de eficácia da transmissão que a aplicação de todas as disposições deste Regulamento se transmita também.

4 — Caso a transmissão implique a alteração da utilização aprovada para as instalações, deverão ser apresentados com o pedido de autorização, um conjunto de elementos necessários ao esclarecimento da pretensão, com características semelhantes aos apresentados no dossier de candidatura previsto no artigo 17.º

5 — A autorização da transmissão por parte da Câmara apenas poderá ser recusada com o fundamento de a atividade pretendida não ser compatível com o previsto para esta área empresarial, de acordo com o estabelecido no Capítulo II, do presente Regulamento, ou por prejudicar de um modo significativo os pressupostos estabelecidos quando da aceitação da candidatura inicial.

6 — A Câmara Municipal terá um prazo de 30 dias para se pronunciar, em relação aos requerimentos referidos nos números anteriores.

7 — A Câmara Municipal poderá, em qualquer transmissão usar do direito de preferência.

8 — O direito de preferência previsto no número anterior será exercido de acordo com o previsto nos artigos 414.º a 423.º do Código Civil.



CAPÍTULO VI

Reversão, Resgate e Resolução e Desocupação

Artigo 29.º

Reversão

O não cumprimento por parte do adquirente dos prazos previstos no artigo 26.º do presente Regulamento, ou a infração ao disposto no artigo 27.º, determinarão a reversão das parcelas e das edificações ou benfeitorias nelas realizadas, a favor da Câmara Municipal, sem direito a qualquer indemnização, salvo motivo de força maior, devidamente justificado e aceite por esta entidade.

Artigo 30.º

Resgate e Resolução

1 — A Câmara Municipal poderá resolver ou resgatar a subconcessão nos termos do disposto nos artigos 334.º e 422.º do Código dos Contratos Públicos, com as necessárias adaptações em face do contrato celebrado, procedendo à indemnização nos termos legais.

2 — A Câmara Municipal poderá ainda resolver o contrato nos termos do disposto no artigo 423.º do Código dos Contratos Públicos em caso de incumprimento por parte do adquirente das suas obrigações contratuais.

Artigo 31.º

Desocupação

Findo o contrato de subconcessão o local será entregue nos termos da lei.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 32.º

Aplicação do Regulamento

1 — As disposições do presente Regulamento não dispensam o cumprimento de toda a legislação aplicável a cada caso concreto de unidade a instalar no Parque Empresarial e às respetivas atividades.

2 — As lacunas e dúvidas de interpretação do presente Regulamento serão integradas pelo recurso às normas legais aplicáveis, interpretadas e resolvidas pela Câmara Municipal de Entroncamento.

3 — O Tribunal Judicial da Comarca de Santarém é o órgão territorialmente competente para as soluções de conflitos entre as partes.

Artigo 33.º

Entrada em vigor

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

312410717