MUNICÍPIO DE PROENÇA-A-NOVA

Regulamento n.º 7/2020

Sumário: Regulamento do Parque Empresarial de Proença-a-Nova.

João Manuel Ventura Grilo de Melo Lobo, Presidente da Câmara Municipal de Proença-a-Nova, em cumprimento do disposto na alínea *t*) do n.º 1 do artigo 35.º em articulação com o artigo 56.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, e para efeitos dos artigos 139.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, torna público que a Assembleia Municipal de Proença-a-Nova, na sua sessão ordinária realizada no dia 6 de dezembro de 2019, sob proposta da Câmara Municipal, aprovou, nos termos da alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, após período de consulta pública por um período de 30 dias (úteis), o Regulamento do Parque Empresarial de Proença-a-Nova.

10 de dezembro de 2019. — O Presidente da Câmara, *João Manuel Ventura Grilo de Melo Lobo*.

Regulamento do Parque Empresarial de Proença-a-Nova

Preâmbulo

Enquadrado no projeto do Parque Empresarial de Proença-a-Nova, o presente Regulamento define o regime, as regras e os critérios de acesso aos lotes e pavilhões industriais propriedade do Município.

Os Municípios dispõem, entre outras, de atribuições nos domínios da promoção do desenvolvimento e do ordenamento do território e urbanismo, dispondo para a execução das mesmas de competências ao nível de apoio à captação e fixação de empresas, emprego e investimento nos respetivos territórios, por força da alínea *ff*) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Nessa senda, quer-se dar continuidade, aos objetivos gerais e à estratégia de desenvolvimento económico e sustentado do concelho, gerando riqueza ao nível local e fortalecendo o tecido empresarial. Dar um quadro de responsabilidades de atuação e relacionamento aos empresários, pelo qual se têm de reger no âmbito da convivência social e económica proporcionada pela sua instalação no Parque Empresarial.

É intuito deste novo Regulamento adequar a alienação dos lotes industriais às condições de financiamento exigidas pelas instituições bancárias, um requisito essencial para efetivar o investimento, bem como, decorrente de diretiva comunitária, ajustar os preços praticados, fazendo-os corresponder a preços de mercado validados por um perito externo independente e tornar o procedimento que envolve a alienação de parcelas mais transparente e igualitário.

Dando cumprimento ao previsto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, no que respeita à ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, acentua-se uma maior flexibilização para a concretização dos investimentos, na procura de um maior dinamismo, acompanhando o atual contexto de desenvolvimento económico-financeiro, sem, no entanto, descurar mecanismos de controlo dos projetos de instalações das atividades económicas aceites.

Pretende-se prosseguir com o apoio às empresas, na captação de investimento empresarial e consequentemente na criação de emprego e fixação de população.

Pese embora, os custos suportados na aquisição do espaço da ex-Sotima e nas obras de infraestruturação, os benefícios traduzidos na ponderação de interesse e resultados alcançados e a alcançar justificam o investimento realizado.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais ao abrigo das disposições combinadas nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, e tendo sido dado cumprimento ao estipulado no artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, elaborou-se o presente regulamento, aprovado pela Câmara Municipal em 16 de setembro de 2019, submetido a consulta pública por um período de 30 dias (úteis), nos termos do Código do Procedimento Ad-

ministrativo, e posterior sancionamento pela Assembleia Municipal de Proença-a-Nova no âmbito da alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea K) do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento tem como normas habilitantes o artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, as alíneas *m*) e *n*) do n.º 2 do artigo 23.º, a alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º e as alíneas *k*) e *ff*) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

O presente Regulamento visa estabelecer um conjunto de disposições gerais aplicáveis à transmissão e utilização de lotes ou parcelas industriais, arrendamento e incubação de empresas, propriedade do Município, localizados no Parque Empresarial de Proença-a-Nova, adiante designado por PEPA.

Artigo 3.º

Princípio gerais

1 — Constituem princípios gerais de funcionamento os seguintes objetivos estabelecidos para a implementação do parque:

a) Promover o desenvolvimento local e regional de forma sustentada e ordenada;
b) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial;
c) Estimular a reestruturação e diversificação dos sectores de atividades já implementados no Concelho;
d) Apoiar novas iniciativas empresariais;
e) Fomentar a criação de emprego e fixação da população;
f) Proteger o investimento feito na urbanização e infraestruturação realizado e/ou a realizar;
g) Apoiar e promover o desenvolvimento de projetos e ideias de negócio;
h) Salvaguardar o investimento das empresas instaladas ou em instalação.

2 — A utilização dos terrenos e as ações de transformação neles implantadas, deverão respeitar cumulativamente, o Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Proença-a-Nova e o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, bem como as restantes normas legais em vigor em matéria de urbanismo e ordenamento do território.
3 — Por deliberação da Câmara municipal, serão considerados de interesse municipal as candidaturas que observem alguns dos seguintes pressupostos:

a) O interesse económico que representa para o concelho o projeto empresarial a instalar e as respetivas condições de viabilidade;
b) Relevância do número de postos de trabalho a criar;
c) As condições e as características de instalação e laboração;
d) A deslocação de empresas com sede no concelho para o PEPA;
e) As características de preservação ambiental do projeto e os respetivos meios de proteção.

Artigo 4.º

Identificação e localização dos lotes

Cada lote está devidamente identificado na Planta do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Proença-a-Nova, publicado em www.cm-proencanova.pt, que contem as respetivas áreas e parâmetros urbanísticos

Artigo 5.º

Responsabilidade da Câmara Municipal

1 — A gestão urbanística da área integrada no parque empresarial é da responsabilidade da Câmara Municipal, que terá a obrigação de implementar e fazer implementar os documentos de planeamento e gestão em vigor.

2 — É da responsabilidade da Câmara Municipal, a promoção, gestão e administração dos terrenos propriedade do Município, já urbanizados e infraestruturados.

Artigo 6.º

Sectores de atividade

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

a) Indústria;
b) Armazenagem;
c) Comercio;
d) Restauração e Bebidas;
e) Equipamentos;
f) Serviços;
g) Posto de abastecimento de combustíveis;
h) Culturas hidropónicas, estufas e similares;
i) Infraestruturas;
j) Laboratórios fabris (no conceito LAB+FAB);
k) Quaisquer outros considerados de interesse para o Município.

2 — A admissão de qualquer atividade económica carece, no entanto, de aprovação prévia por parte da Câmara Municipal, podendo ser fundamentadamente rejeitada, designadamente em virtude de:

a) A atividade a desenvolver pela empresa candidata ser manifestamente incompatível com a lógica de funcionamento do PEPA;

b) A atividade industrial a desenvolver ser suscetível de gerar danos ambientais significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas do parque empresarial.

CAPÍTULO II

Procedimento de aquisição e utilização dos lotes ou parcelas

Artigo 7.º

Aquisição e utilização dos lotes ou parcelas

1 — A aquisição e utilização de lotes ou parcelas de terreno no PEPA ficam condicionadas ao estrito cumprimento das normas constantes do presente Regulamento, do PPPEPN, bem como ao integral e pontual cumprimento do processo de candidatura e do processo de licenciamento da atividade.

2 — A utilização ou a transmissão de parcelas depende das características do parque empresarial e das condições específicas que venham a ser acordadas entre o Município e a empresa candidata, podendo revestir a seguinte forma:

a) Aquisição da propriedade da parcela;
b) Aquisição de pavilhões;
c) Constituição de direito de superfície;
d) Constituição de direito de superfície sucedâneo, quando o original correspondente esteja na titularidade do Município e os termos em que o mesmo a favor desta foi constituído permita a subcontratação em causa.

3 — O direito de superfície poderá ser convertido, no futuro, em propriedade plena, nos precisos termos consignados no título constitutivo daquele direito, ou por mútuo acordo.

4 — Os adquirentes dos lotes ou parcelas não poderão alienar, arrendar ou permitir a utilização do lote ou parcela de terreno, das construções ou instalações nelas implantadas para fins diferentes daqueles que foram aprovados nas candidaturas e no processo de licenciamento, salvo se, para o efeito, forem devidamente autorizados pela Câmara Municipal, no respeito das normas legais e regulamentares.

5 — Caso se verifique a situação excecional prevista no número anterior, mantêm-se todas as obrigações decorrentes do presente Regulamento, nomeadamente, as respeitantes ao processo de instalação e laboração da atividade industrial.

6 — Para comprovação da efetiva laboração da empresa, poderá a Câmara Municipal solicitar aos adquirentes a demonstração do uso dos lotes ou parcelas, através da entrega das contas aprovadas relativas ao último ano de atividade.

7 — A autorização a que se refere o número anterior deverá ser solicitada pelo requerente, por escrito, com a devida fundamentação.

8 — A Câmara Municipal poderá, mediante deliberação, atribuir o lote ou parcela, ainda que com construções erigidas, ou fração de lote ou parcela ou fração da respetiva construção, em regime de arrendamento, sempre que entenda ser vantajoso para o Município.

Artigo 8.º

Preço

1 — O preço de venda por metro quadrado para construção é de € 1,50 correspondente ao preço de mercado, determinado por relatório de avaliação de perito externo e independente.

2 — O preço de venda para a aquisição de lotes edificados é determinado por relatório de avaliação de perito externo e independente.

3 — O preço para arrendamento de pavilhões é de € 1,00 por metro quadrado, correspondente ao preço de mercado, devidamente validado por perito externo e independente, sendo atualizado, anualmente de acordo com os coeficientes de atualizações vigentes.

4 — O preço da sala para a incubação de empresas é de €1,00 por metro quadrado, correspondente ao preço de mercado, devidamente validado por perito externo e independente.

5 — Sem prejuízo do referido no n.º 3 do presente artigo, os preços referidos nos números anteriores poderão sofrer alterações de acordo com as regras do mercado, sendo sempre determinados por relatório de avaliação de perito externo independente.

Artigo 9.º

Associação de lotes

1 — A Câmara Municipal pode deliberar vender, no âmbito da mesma candidatura, mais do que um lote, desde que tal se justifique, pela grandeza e importância do empreendimento a realizar.

2 — A razão justificativa da necessidade de aquisição de mais de um lote deve constar da memória descritiva da candidatura a apresentar.

Artigo 10.º

Candidatos

Poderão ser candidatos quaisquer pessoas singulares ou coletivas, nacionais ou estrangeiras, residentes, ou não, no Concelho de Proença-a-Nova, desde que possuam capacidade legal para o exercício da atividade económica e ou financeira que pretendam instalar no lote a adquirir ou no pavilhão a arrendar.

Artigo 11.º

Procedimento de candidatura

1 — Sempre que a Câmara Municipal tenha interesse em vender algum dos lotes para construção, lotes edificados, procederá à abertura do procedimento de apresentação de candidaturas, através de aviso a publicitar no site da câmara, num jornal de âmbito local e num jornal de âmbito regional.

2 — Compete à Câmara Municipal nomear uma comissão constituída por três elementos efetivos e dois suplentes, para a condução de todo o procedimento.

3 — Os lotes de terreno para construção e os lotes edificados serão colocados à disposição dos interessados de uma forma transparente e não discriminatória.

Artigo 12.º

Apresentação de candidatura

1 — Após a publicitação do aviso de abertura do procedimento de candidatura, os interessados na aquisição dos lotes, apresentarão no prazo fixado para o efeito, a sua candidatura através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Proença-a-Nova.

2 — A candidatura deve ser acompanhada com os documentos identificados no número seguinte, em sobrescrito opaco e devidamente fechado, identificando-se no exterior do mesmo a identificação do procedimento e do proponente.

3 — A candidatura, instruída mediante requerimento, deve conter os seguintes documentos:

a) Memória descritiva contendo de forma clara e precisa a densificação dos seguintes critérios de avaliação:

i) Carácter inovador e relevância estratégica do projeto, no contexto das políticas de desenvolvimento local e regional;

ii) Mais-valias sociais, ambientais e económicas da atividade da unidade empresarial a nível local e regional;

iii) Integração em estratégias ou programas de relocalização empresarial, de âmbito regional ou municipal, para qualificação urbana ou ambiental;

iv) Solidez empresarial do promotor, incluindo a situação económico-financeira da empresa, garantia de financiamento do projeto e a existência de sistemas da qualidade e/ou ambiental certificados;

v) Observância dos pressupostos de relevante interesse municipal:

i) O interesse económico que representa para o concelho o projeto empresarial a instalar e as respetivas condições de viabilidade;

ii) Relevância do número de postos de trabalho a criar;

iii) As condições e as características de instalação e laboração;

iv) A deslocação da sede da empresa para o PEPA;

v) As caraterísticas de preservação ambiental do projeto e os respetivos meios de proteção,

Outros dados que considerem essenciais e possam influenciar na seleção das candidaturas.

b) Cópia da última declaração de IRS ou IRC, tratando-se o interessado de pessoa singular ou coletiva respetivamente;

c) Certidão emitida pelo Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, I. P., que comprove a inexistência de dívidas à Segurança Social, ou autorização de consulta;

d) Certidão comprovativa da situação de regularização de dívidas relativas a impostos emitida pela Autoridade Tributária e Aduaneira, ou autorização de consulta;

e) Tratando-se de pessoa coletiva juntar certidão permanente da sociedade ou o número de acesso à mesma.

f) Declaração de conhecimento e aceitação expressa das condições estipuladas no presente Regulamento.

4 — A falta dos documentos elencados no n.º 3 do presente artigo constitui motivo de exclusão dos candidatos.

Artigo 13.º

Ato público

1 — As candidaturas serão abertas em ato público, que decorrerá perante a comissão.

2 — Só poderão intervir no ato público os proponentes e as pessoas que estiverem devidamente credenciadas para o efeito.

3 — Procede-se à leitura da lista dos proponentes, elaborada pela ordem de receção e são abertos os invólucros que contêm os documentos que constituem as candidaturas.

4 — No ato público a comissão apenas procede à verificação dos documentos que instruem as candidaturas em conformidade com o estatuído no n.º 3 do artigo 12.º

5 — Nenhum candidato poderá ser excluído sem que tenha lugar a audiência prévia.

Artigo 14.º

Processo de seleção

1 — Sempre que entender necessário, a comissão de análise poderá solicitar aos candidatos quaisquer elementos complementares para uma melhor análise da candidatura, estabelecendo, para o efeito, um prazo máximo de cinco dias, que suspende o procedimento.

2 — A comissão, por razões de funcionalidade, poderá ser apoiada por trabalhadores da autarquia.

3 — Os critérios de avaliação elencados na alínea *a*) do n.º 2 do artigo 10.º serão pontuados de 1 a 5, sendo 1-Muito reduzido; 2-Reduzido; 3-Médio; 4-Elevado; 5-Muito Elevado.

4 — A ponderação de cada um dos critérios identificados no n.º 3 do artigo 12.º do presente Regulamento corresponde a 4 pontos por cada um dos critérios, sendo a ponderação dos sub critérios (V) de 0,8.

5 — A classificação da candidatura numa escala de 0 a 20, será obtida pela soma das pontuações dos critérios estabelecidos.

6 — A classificação mínima de admissibilidade de uma proposta será de 10.

7 — Feita a análise das candidaturas a comissão elabora, no prazo de 10 dias úteis, a contar da realização do ato público, um relatório preliminar fundamentado e envia-o, por e-mail, a todos os candidatos para que, querendo, se pronunciem por escrito, no prazo de três dias.

8 — O relatório final deverá, posteriormente, ser submetido à Câmara Municipal para decisão.

9 — Existindo apenas um candidato ao procedimento a Câmara Municipal poderá deliberar de imediato a atribuição do(s) lote(s) pelo preço estabelecido no artigo 4.º do presente Regulamento.

Artigo 15.º

Autorização

1 — Ao deliberar sobre a autorização da venda ou arrendamento, a Câmara Municipal decidirá, mediante requerimento do adjudicatário, pela realização de um contrato promessa ou, apenas, pela realização de um contrato definitivo.

2 — A deliberação do órgão executivo será comunicada ao adquirente para o endereço eletrónico por ele indicado.

Artigo 16.º

Contrato-Promessa

1 — Do contrato-promessa deve constar nomeadamente:

a) A identificação dos outorgantes;
b) O tipo de atividade a desenvolver;
c) O preço;
d) O pagamento imediato, no caso de venda, de uma quantia, a título de sinal e princípio de pagamento, de valor correspondente a, pelo menos, 20 % do preço total;
e) O prazo para a celebração do contrato definitivo.

2 — Deve ficar anexo ao contrato-promessa e dele fazer parte integrante cópia do presente Regulamento.

Artigo 17.º

Contrato de compra e venda

1 — A outorga do contrato de compra e venda, terá lugar no prazo definido no contrato promessa de compra e venda, quando este existir, ou no prazo de 90 dias a contar da deliberação prevista no artigo 13.º
2 — O prazo estabelecido no número anterior poderá ser prorrogado, até ao prazo máximo de um ano, em circunstância devidamente justificáveis e aceites pela Câmara Municipal.
3 — No contrato de compre e venda deverão ser feitas, entre outras, as seguintes menções:

a) O valor da alienação;
b) O fim a que se destina;
c) Dever de cumprimento do presente Regulamento e do Regulamento do Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Proença-a-Nova;
d) Obrigação de cumprir os prazos previsto no artigo 21.º;
e) Restrições ao direito de propriedade, designadamente a cláusula de reversão dos lotes ou parcelas de terreno, a qual constitui condição de celebração do negócio, independentemente da modalidade e aquisição na vigência do presente Regulamento;
f) Direito de preferência do Município de Proença-a-Nova na alienação entre vivos dos lotes ou parcelas adjudicadas e construções nelas edificadas.

Artigo 18.º

Hasta Pública

Por deliberação fundamentada da Câmara Municipal poderá ser realizado um procedimento de hasta pública, nas situações previstas nos n.os 1 e 2 do artigo 8.º, cujo programa de procedimento será aprovado por este órgão.

CAPÍTULO III

Condições de aquisição

Artigo 19.º

Arrendamento

1 — A utilização dos lotes ou parcelas que possuam edificação deve revestir a forma de arrendamento.

2 — O contrato de arrendamento rege-se pelo regime de arrendamento urbano.

3 — Na utilização das parcelas as empresas dispõem de um período inicial de carência de 3 meses, a contar da data de assinatura do contrato de arrendamento.

4 — Caso a sede da empresa se localize no concelho de Proença-a-Nova, o preço padrão por metro quadrado será reduzido em 20 % nos dois primeiros anos.

5 — A título de incentivo à contratação, poderão as empresas instaladas usufruir, ainda, de uma redução de 15 % por cada 3 postos de trabalho no caso de micro entidades, e uma redução de 15 % para cada 10 postos de trabalho no caso de pequenas, médias e grandes empresas.

6 — Para efeitos de aplicação do número anterior, observa-se o previsto no Anexo do Decreto-Lei n.º 372/2007, de 6 de novembro.

7 — O total dos incentivos ao arrendamento previstos no presente artigo não poderá ultrapassar 75 % do valor da renda.

8 — O período mínimo de duração do contrato de arrendamento é de 5 anos, sendo renovado automaticamente por períodos de dois anos.

9 — Nas situações em que o arrendatário ponha fim ao contrato de arrendamento, antes do términus do período inicial do contrato, terá de reembolsar o Município do valor do apoio concedido.

10 — Em caso de incumprimento reiterado do pagamento das rendas cessam os apoios concedidos no âmbito deste artigo, salvo justificação fundamentada por parte do arrendatário.

Artigo 20.º

Benefícios

Sem prejuízo do estipulado no número anterior, poderão ser atribuídos outras reduções às empresas, sujeitas a deliberação fundamentada por parte da Câmara Municipal.

Artigo 21.º

Licenciamento, construção e laboração

1 — O procedimento de controlo prévio da operação urbanística em causa, deverá ser apresentado no prazo máximo de 12 meses após a celebração da escritura pública.

2 — Na fase de instrução do pedido de licenciamento, poderá a Câmara Municipal de Proença-a-Nova colaborar com o adquirente na preparação do respetivo processo.

3 — Após a concessão do título urbanístico, a empresa dispõe do prazo máximo de 12 meses para proceder ao início dos trabalhos de construção e do prazo máximo de 24 meses para concluir os referidos trabalhos.

4 — Após a obtenção da autorização de utilização, a empresa dispõe do prazo máximo de 6 meses para dar início à laboração da atividade.

5 — Depois da emissão da autorização de utilização a empresa tem um máximo de 3 anos para cumprir o projeto de instalação e os objetivos industriais/comerciais/serviços propostos, constituindo este o período mínimo de instalação e consolidação da empresa, designado no presente Regulamento como correspondente ao processo de instalação.

6 — Os prazos mencionados nos números 1, 3, 4 e 5 são obrigatoriamente cumpridos pela empresa adquirente, salvo situações devidamente justificadas de grande anormalidade ou imprevisibilidade, que possibilitem, mediante requerimento do interessado, a prorrogação dos referidos prazos por parte da Câmara Municipal.

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

Artigo 22.º

Reversão

1 — O não cumprimento grave e reiterado por parte da empresa das obrigações estabelecidas no presente Regulamento, confere à Câmara Municipal o direito de resolver o contrato, para

todos os efeitos legais, se assim o entender com efeitos a nível de reversão das instalações para a posse do Município.

2 — O não cumprimento de qualquer dos prazos estabelecidos no artigo 21.º do presente Regulamento implica a reversão dos lotes e de todas as benfeitorias neles introduzidas a favor do Município sem que a empresa tenha direito a qualquer indemnização.

3 — Igual sanção se aplica quando, no prazo correspondente ao processo de instalação (3 anos) e depois de iniciada a laboração, independentemente dos proprietários, se verifique a não laboração por período igual ou superior a 12 meses, sem que seja apresentado plano de recomeço de laboração à Câmara Municipal, ou se apresentado, não seja apresentada fundamentação que possibilite a aceitação pela Câmara Municipal.

4 — Considera-se não laboração, nomeadamente a não manutenção de postos de trabalho da produção, o encerramento de portas em horário de funcionamento, a abertura da empresa sem expedição de produção ou a não apresentação de contas reativas ao último ano de atividade.

5 — A resolução do contrato de compra e venda opera-se, pela comunicação por escrito, da Câmara Municipal ao empresário, devendo este no prazo de 10 dias a contar da notificação dirigir-se aos serviços competentes para instruir e acordar os prazos da respetiva escritura.

6 — A Câmara Municipal, em caso de não comparência para a outorga da escritura, procederá às diligências legais para reaver o lote.

7 — A resolução implica a reversão do lote de terreno à posse da Câmara Municipal, devendo esta devolver ao anterior proprietário, apenas o preço pago, sem quaisquer acréscimos a título de juros ou outros.

8 — No caso de existirem edificações, o valor será determinado por uma comissão constituída por três técnicos:

a) Um técnico nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo empresário e o terceiro por comum acordo das partes;

b) Na falta de acordo sobre o terceiro técnico, a nomeação será feita pelos técnicos designados.

9 — A Câmara Municipal, poderá desencadear as diligências de reversão mesmo em caso de insolvência da empresa, ou execução de garantia.

10 — Para efeitos do disposto no presente artigo, fica reconhecido ao Município de Proença-a-Nova, o privilégio à execução imediata.

Artigo 23.º

Direito de preferência

1 — Os 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 nele implantadas, sem que para o efeito estejam autorizados pela Câmara Municipal, gozando o Município do direito de preferência, com eficácia real nos termos do previsto nos artigos 414.º a 423.º do Código Civil.

2 — Para efeitos do exercício do direito de preferência, convenciona-se que será atribuído ao lote de terreno o valor fixado no artigo 8.º do presente Regulamento, e às benfeitorias nele implantadas o valor que vier a ser determinado por uma comissão constituída nos termos do n.º 8 do artigo anterior.

3 — O proprietário que pretenda efetuar a alienação deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, podendo a Câmara Municipal, após receber a comunicação, exercer o direito de preferência no prazo de 30 dias.

4 — Sempre que o Município não exerça o direito de preferência, o adquirente obriga-se ao cumprimento do Presente Regulamento, designadamente das obrigações respeitantes ao processo de instalação e laboração da atividade industrial, aplicando-se, em caso de incumprimento, as normas referentes à reversão.

Artigo 24.º

Inaplicabilidade do direito de preferência e de reversão

1 — A Assembleia Municipal poderá renunciar sob proposta da Câmara Municipal, ao direito de preferência e de reversão, previstos nos artigos anteriores, quando o comprador tiver contraído empréstimo para realizar a construção do(s) imóvel (eis) e tal se mostre necessário para viabilizar a constituição pelo adquirente de hipoteca para garantir tais empréstimos ou projetos de investimento.

2 — Para os efeitos previstos no número anterior o adquirente deverá formalizar um requerimento explicando as razões de facto e de direito subjacentes ao pedido.

CAPÍTULO IV

Incubadora de empresas

Artigo 25.º

Âmbito

1 — O Município no âmbito das suas atribuições na prossecução da missão institucional de cooperação com a sociedade envolvente, apoia e promove o desenvolvimento de ideias e de projetos de negócios, visando fomentar a criação de empresas inovadoras e tecnologicamente relevantes para o concelho e para a região.

2 — O PEPA visa apoiar as empresas nele residentes, nos seguintes termos:

a) Prestação de serviço de "Incubação", consubstanciada na disponibilização às empresas dos seguintes serviços:

i) Espaço físico dotado com energia elétrica;
ii) Mobiliário;
iii) Acesso à internet por rede sem fios;
iv) Telefone;
v) Salas de espera e de reuniões comuns;

b) Disponibilização de recursos humanos de apoio a toda a estrutura de "incubação", fornecendo serviços de:

i) Receção;
ii) Secretariado;
iii) Manutenção;
iv) Limpeza de áreas comuns;
v) Vigilância e segurança.

c) Possibilidade de acesso preferencial a ações de formação, programas de cooperação, ações de divulgação e publicidade comum promovidas pelo Município de Proença-a-Nova.

Artigo 26.º

Requisitos da candidatura

1 — Serão admitidas na incubadora do PEPA, empresas e empresários em nome individual.

2 — Os promotores deverão formalizar a sua candidatura mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

a) Empresas:

i) Contrato de sociedade da empresa/certidão permanente ou código de acesso;

ii) Registo comercial;
iii) Documentos demonstradores da viabilidade económica.

b) Empresários em nome individual:

i) Declaração de início de atividade;
ii) Documentos demonstradores da viabilidade económica.

3 — Após a entrega da candidatura será realizada uma entrevista ao promotor, por um júri nomeado para o efeito, pelo Presidente da Câmara, para avaliar as competências técnicas, sociais e relacionais e determinação da capacidade empreendedora.

4 — Da entrevista efetuada, o júri elabora um relatório fundamentado para ser submetido à apreciação da Câmara Municipal.

5 — O promotor será notificado da decisão do órgão executivo e da data da outorga do Contrato de Prestação de Serviços de "Incubação".

Artigo 27.º

Confidencialidade

O Município compromete-se a salvaguardar a confidencialidade das ideias submetidas à sua análise e aprovação.

Artigo 28.º

Permanência das empresas no PEPA

O período máximo de permanência no PEPA para a incubação de empresas será de dois anos, prorrogáveis por períodos de 6 meses, por solicitação dos promotores e autorização do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 29.º

Gestão

1 — A autorização para a colocação de publicidade dentro do edifício é da responsabilidade do Presidente da Câmara, bem como autorizar eventuais pedidos de mudança de salas.

2 — Incumbe ao Município:

a) Zelar pelo cumprimento das regras contratuais estabelecidas com as Empresas Incubadas e pelas normas deste Regulamento;
b) Articular ações conjuntas de cooperação entre as empresas incubadas, na qualidade de entidade facilitadora e agregadora;
c) Prestar apoio na orientação técnica na fase de implementação e desenvolvimento da ideia ou de arranque da empresa;
d) Disponibilização de espaço físico isolado ou de uso compartilhado;
e) Acompanhar o desenvolvimento, as necessidades/dificuldades e atividades das empresas incubadas.

Artigo 30.º

Obrigações das empresas em incubação

Constituem obrigações das empresas incubadas:

a) Pagar mensalmente a prestação constante do contrato outorgado;
b) Fornecer informação relativa à sua atividade, quando solicitada, nomeadamente;

i) Número de trabalhadores;
ii) Volume de negócios;

iii) Balancetes;
iv) Balanço.

c) Zelar para que o espaço e equipamentos cedidos se mantenham, em perfeito estado de conservação, organização e segurança;
d) Facultar o acesso ao espaço e equipamentos cedidos, com o único fim de comprovar o seu estado de conservação ou ordenar reparações inadiáveis, sem prejuízo da normal prossecução das atividades ali desenvolvidas;
e) Aceitar a recusa ou impedimento manifestados pelo Município no que respeita a atividades, iniciativas ou outras manifestações que venham desvirtuar, alterar oi pôr em causa a filosofia e atuação, âmbito e objetivos estratégicos ou operacionais da Incubadora;
f) Cumprir as disposições contidas neste Regulamento e contrato, e demais orientações emitidas e aprovadas pela Câmara Municipal;

CAPÍTULO V

Gestão e utilização

Artigo 31.º

Disposições gerais

As empresas sedeadas no parque empresarial têm o direito de usufruir de todas as infraestruturas e serviços de uso comum, segundo as condições estabelecidas e conformando-se com as limitações impostas, por razões de ordem funcional, estratégica ou de segurança, pelo Município ou pelas respetivas entidades fornecedoras.

Artigo 32.º

Objetivos

O normativo deste capítulo tem como objetivo:

a) Assegurar a transparência do processo de acesso, instalação e utilização das instalações e espaços comuns do PEPA;
b) Promover a qualificação e o adequado funcionamento do PEPA, assegurando o respeito pelas condições de instalação;
c) Favorecer a qualificação das empresas através da promoção da qualidade dos espaços que ocupam;
d) Minimizar os impactes ambientais resultantes das atividades empresariais instaladas.

Artigo 33.º

Infraestruturas

1 — As infraestruturas do PEPA são constituídas por:

a) Acessos e arruamentos comuns;
b) Parques de estacionamento comuns;
c) Redes principais de água, eletricidade e telecomunicações;
d) Redes principais de drenagem de águas residuais e de águas pluviais;
e) Estação de tratamento de águas residuais;
f) Equipamentos de interesse coletivo (iluminação exterior, sinalização);
g) Espaços verdes comuns.

2 — As infraestruturas são construídas pelo Município, sem prejuízo da intervenção de entidades terceiras, designadamente, as prestadoras de serviços públicos.

Artigo 34.º

Serviços a prestar pelo Município

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) Jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
c) Gestão dos meios comuns de sinalização informativa do Parque;
d) Coordenação da recolha dos resíduos sólidos urbanos;
e) Iluminação dos arruamentos;
f) Tratamento de efluentes líquidos domésticos.

Artigo 35.º

Obrigações das empresas

1 — Constituem obrigações das empresas:

a) Cumprir e fazer cumprir pelos membros dos seus órgãos sociais, trabalhadores, clientes, fornecedores e visitantes o disposto no presente Regulamento;
b) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e respeito por terceiros;
c) Permitir o acesso aos equipamentos sob gestão do Município que se encontrem nas instalações que ocupam para fins de manutenção e reparação;
d) Pagar, nos prazos previstos, a retribuição pela gestão correspondente a possíveis serviços de utilização comum prestados pelo Município, nos termos do previsto no artigo 32.º do presente Regulamento;
e) Manter em vigor, seguros de responsabilidade civil e seguros multirriscos sobre as suas instalações que cubram riscos de incêndios, explosão e outros riscos relevantes para as atividades exercidas;
f) Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns do PEPA;
g) Manter em bom estado de conservação as áreas ajardinadas no interior da parcela, as vedações e outros componentes do tratamento paisagístico das instalações;
h) Comunicar ao Presidente da Câmara quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o funcionamento do PEPA ou degradar as infraestruturas e outros bens comuns;
i) Manter as parcelas desmatadas e vedadas, enquanto não iniciarem a sua instalação ou construção, não sendo permitido o depósito temporário de resíduos nem substância perigosas ou poluentes;

2 — As empresas não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área das suas instalações ou áreas comuns, salvo se previamente autorizadas pela Câmara Municipal.

Artigo 36.º

Instalações

1 — A ocupação dos espaços por parte das empresas não pode exceder os limites previstos no polígono de implantação correspondente à área contratada.
2 — Fora do polígono de implantação não são admitidas quaisquer ocupações, exceto em casos especiais, prévia e expressamente autorizados pela Câmara Municipal.

Artigo 37.º

Armazenamento de matérias a descoberto

1 — A armazenagem de matérias a descoberto está condicionada à sua localização dentro das respetivas áreas contratadas.

2 — Os materiais armazenados deverão respeitar as condições de segurança previstas na lei e estar acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactes ambientais e visuais negativos.

Artigo 38.º

Circulação interna e estacionamento

1 — A circulação automóvel e o estacionamento, no interior do PEPA, para além do respeito pela sinalização existente, não poderá constituir risco para pessoas e bens, nem dificultar a circulação e manobras de veículos pesados.

2 — O estacionamento no interior do PEPA, destina-se exclusivamente às viaturas dos trabalhadores das empresas, clientes ou visitantes.

3 — As áreas reservadas a estacionamento e paragem de viaturas ligeiras e pesadas encontram-se definidas junto de cada edifício do PEPA, não sendo permitido o aparcamento ou paragem de viaturas fora destas áreas.

4 — Não é permitido e estacionamento de veículos em áreas comuns por períodos superiores a 24 horas, nem a colocação de contentores por períodos superiores a 72 horas.

5 — As operações de carga e descarga deverão ser efetuadas em locais próprios, sinalizados para o efeito.

6 — Não é permitida a utilização ou ocupação, mesmo provisória, de vias de circulação ou espaços comuns para aparcamento ou paragem de viaturas sem autorização prévia e definição das medidas de prevenção e sinalização adequadas, de forma a prevenir situações que ponham em causa a segurança.

Artigo 39.º

Sinalização informativa

1 — A colocação de meios de sinalização informativa nos espaços arrendados, com vista a identificar as empresas será da responsabilidade das mesmas e a sua colocação deve respeitar parâmetros de unidade de imagem a observar no PEPA, devendo essa colocação estar sujeita a autorização prévia do Presidente da Câmara Municipal.

2 — Para além dos meios de sinalização referidos no número anterior as empresas podem colocar sinalização pontual relativa a situações de efeito temporário sujeita a autorização prévia por parte do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 40.º

Situações de emergência

As empresas devem cumprir todos os requisitos legais exigidos em matéria de segurança e procedimento de atuação em situações de emergência.

Artigo 41.º

Legislação ambiental

1 — As empresas devem respeitar a legislação ambiental em vigor no que respeita às normas de proteção do meio ambiente e à aplicação de medidas minimizadoras dos efeitos produzidos pela atividade empresarial, quer na fase de instalação, quer na fase de funcionamento.

2 — As empresas são as responsáveis pelos danos causados a terceiros, em caso de funcionamento ineficaz dos seus próprios sistemas de antipoluição.

Artigo 42.º

Águas residuais

1 — Para a descarga de águas residuais no coletor do PEPA, a empresa deve ser titular de uma autorização de descarga válida emitida pelo Município, devendo o pedido da mesma ser acompanhado de relatório de análise que comprove que são cumpridos os parâmetros de descarga definidos na legislação em vigor e os valores definidos no Anexo III do Regulamento Municipal do Serviço de Abastecimento Público de Água e de Saneamento de Águas Residuais Urbanas.

2 — As empresas que provoquem graus de poluição do meio ou produzam efluentes líquidos não compatíveis com o sistema geral de saneamento do PEPA e da rede municipal, tal como definidos na autorização referida no número anterior, só serão autorizadas a laborar após fazerem prova de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir na rede darão plena garantia de compatibilidade com o meio recetor e que são respeitados os parâmetros definidos na legislação em vigor.

3 — Os valores limites de emissão para as águas residuais podem ser alterados em função de requisitos legais.

4 — As empresas devem:

a) Informar o Presidente da Câmara sempre que se verifiquem alterações no processo produtivo com repercussões ao nível da qualidade e composição das descargas de efluentes líquidos, quer estas alterações sejam pontuais, acidentais, temporárias ou definitivas, sendo a reparação dos eventuais danos causados por estas descargas da sua responsabilidade;

b) 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 rede municipal;

c) Realizar ações de autocontrolo dos efluentes líquidos a realizar por laboratórios acreditados e dar conhecimento ao Presidente da Câmara dos resultados dessas análises.

5 — Ao Município caberá:

a) A responsabilidade de criar as medidas minimizadoras para obviar os efeitos das descargas que tenham sido reportadas pelas empresas;

b) Por sua iniciativa, efetuar contra-análises para verificar a adequação do autocontrolo.

Artigo 43.º

Emissões atmosféricas

1 — As empresas com missões tópicas ou difusas relevantes de partículas, odores e outros poluentes atmosféricos devem assegurar a manutenção das condições de funcionamento adequadas dos sistemas de minimização de forma a cumprir os requisitos legais.

2 — Devem, ainda, ser facultados ao Município, quando solicitados, os relatórios de autocontrolo das emissões atmosféricas que tenham sido realizados nos termos da legislação aplicável.

Artigo 44.º

Ruído

As empresas devem cumprir o estipulado no Regulamento Geral do Ruído, facultando ao Município, quando solicitado, os relatórios de avaliação bem como os certificados de potência sonora dos equipamentos ruidosos.

Artigo 45.º

Resíduos sólidos e líquidos

1 — São da responsabilidade das empresas a gestão, a recolha e destino final de todos os resíduos produzidos na respetiva unidade industrial, nos termos da legislação aplicável, com exceção dos resíduos sólidos urbanos.

2 — É proibido:

a) A deposição de resíduos perigosos juntamente com resíduos sólidos urbanos ou equiparados, sendo os respetivos produtores os responsáveis pela sua gestão e destino final;

b) A descarga de resíduos líquidos, designadamente diluentes, óleos minerais e óleos alimentares, juntamente com as águas residuais.

Artigo 46.º

Distribuição de energia elétrica

1 — As ligações das infraestruturas elétricas às parcelas, a estabelecer sob responsabilidade das empresas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pelo Município, sendo a potência máxima disponibilizada 50 KW.

2 — Qualquer solicitação por parte das empresas, 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 pelo serviço da EDP.

4 — As empresas 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 ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas elétricas às parcelas.

Artigo 47.º

Infraestruturas de água para consumo humano e para rega e/ou lavagens

1 — As ligações das infraestruturas de abastecimento de águas às parcelas, a estabelecer sob responsabilidade das empresas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de entrega previamente estabelecidos pelo Município.

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

3 — As empresas ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de abastecimento de água às parcelas

Artigo 48.º

Infraestruturas de drenagem de águas residuais

1 — As ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais às parcelas, a estabelecer sob responsabilidade das empresas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de recolha previamente estabelecidos pelo Município.

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

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

Artigo 49.º

Infraestruturas de drenagem de águas pluviais

1 — As ligações das infraestruturas de drenagem de águas pluviais às parcelas, a estabelecer sob responsabilidade das empresas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de recolha previamente estabelecidos pelo Município.

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

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

Artigo 50.º

Infraestruturas de telecomunicações

1 — As ligações das infraestruturas telefónicas às parcelas, a estabelecer sob responsabilidade das empresas, devem obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, a partir dos pontos de recolha previamente estabelecidos pelo Município.

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

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

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 51.º

Isenções e reduções de taxas

Por deliberação fundamentada da Câmara Municipal poderão ser atribuídas isenções ou reduções de taxas municipais no âmbito do Regulamento Geral de Taxas do Município de Proença-a-Nova.

Artigo 52.º

Omissões

Quaisquer dúvidas ou omissões surgidas na interpretação do presente Regulamento serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 53.º

Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente Regulamento é revogado o Regulamento do Parque Empresarial de Proença-a-Nova aprovado pela Assembleia Municipal em 20 de dezembro de 2013.

Artigo 54.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento tem efeitos retroativos a 1 de janeiro de 2019, de acordo com o n.º 1 do artigo 141.º do Código do Procedimento Administrativo, entrando em vigor no primeiro dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República.*

312842942