EDITAL n.º 161/2007

Regulamento de Gestão do Parque Industrial de Taveiro

Carlos Manuel de Sousa Encarnação, Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, torna público, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 91º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro, por deliberação da Câmara Municipal de Coimbra, de 29 de Abril de 2005 e da Assembleia Municipal de 23 de Abril de 2007, foi aprovado o **Regulamento de Gestão do Parque Industrial de Taveiro**, que se anexa e deste Edital faz parte integrante.
Para constar e para os devidos efeitos se publica o presente Edital, sendo afixado no Átrio dos Paços do Município e no site oficial da Câmara: www.cm-coimbra.pt.
Paços do Município, 3 de Maio de 2007.

O Presidente da Câmara Municipal

(Carlos Manuel de Sousa Encarnação, Dr.)

PREÂMBULO

O presente Regulamento estabelece os princípios e regras que disciplinam a instalação, funcionamento e gestão do Parque Industrial de Taveiro, bem como algumas regras complementares de uso e ocupação do solo de acordo com o projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra e demais regras urbanísticas aplicáveis.

O Parque Industrial de Taveiro, sito no Concelho de Coimbra, na Freguesia de Taveiro, goza de uma localização geográfica privilegiada, com boas acessibilidades junto das vias de comunicação de grande importância como o IC2 e a A1.

O Município de Coimbra é o responsável pela operação de loteamento do Parque Industrial de Taveiro e proprietário inicial de todos os lotes que o integram. Este Parque Industrial foi alvo de um importante projecto de requalificação que teve por objectivo geral dotá-lo com características que permitam a qualidade de vida dos seus utilizadores, mas também para a modernização, aumento da competitividade e produtividade média, potenciando, desta forma, o desenvolvimento económico da região.

É fulcral que, na expansão do Parque Industrial de Taveiro, exista harmonia com o meio envolvente e que o seu crescimento e consequente valorização o tornem vantajosamente competitivo aos olhos dos investidores e de quem o visita, para que o mesmo possa crescer em equilíbrio e seja gerador de riqueza e de postos de trabalho, desenvolvendo assim o Concelho e tornando-o indutor de competitividade.

No sentido de favorecer a lógica de mercado, em detrimento de uma concepção demasiado intervencionista, de criar condições que evitem a descaracterização do parque industrial e de estabelecer mecanismos de actuação concertada, indispensáveis à sobrevivência das empresas instaladas no parque, é criado o condomínio do Parque Industrial de Taveiro.

Este condomínio industrial, que pode ser transformado em Sociedade Gestora, assume também o papel de entidade prestadora de serviços, ao colocar à disposição das empresas utentes do Parque um conjunto de serviços de reconhecido interesse para as empresas aí a instalar.

Capítulo I
Disposições gerais

Artigo Primeiro
Objecto

1. O presente Regulamento estabelece os princípios e regras que disciplinam a instalação, funcionamento e gestão do Parque Industrial de Taveiro, bem como algumas regras complementares de uso e ocupação do solo de acordo com o projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal de Coimbra e respectivos regulamentos e demais regras urbanísticas aplicáveis.

2. As disposições previstas no presente Regulamento são obrigatórias para todos as empresas que estão instaladas e que se instalem no Parque Industrial de Taveiro.

Artigo Segundo

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

a) Parque Industrial de Taveiro – área territorialmente delimitada e multifuncional, constituída por uma aglomeração planeada de actividades industriais, comerciais, de armazenamento e de serviços, cuja implementação visa a prossecução de objectivos de desenvolvimento industrial e empresarial integrados.
b) Condomínio Empresarial – é constituído por todas as empresas utentes do Parque Industrial de Taveiro.
c) Empresas Utentes – entidades empresariais cujo objecto social se circunscreva unicamente ao exercício de actividades industriais, comerciais, de armazenagem ou de serviços e que tenham adquirido um lote ou fracção autónoma no Parque Industrial de Taveiro.
d) Planta de Síntese – desenho ou representação numa superfície, onde se traduz graficamente as regras de ordenamento, zonamento e de implantação definidas na operação de loteamento do Parque Industrial de Taveiro, nomeadamente, o parcelamento, alinhamentos, implantação e afastamento de edifícios, áreas, números de lote, sua respectiva tipologia e usos dominantes.
e) Operação de Loteamento – acção que tem por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

Artigo Terceiro

Caracterização do Parque Industrial

O Parque Industrial de Taveiro, adiante apenas designado por Parque, situa-se na freguesia de Taveiro, concelho de Coimbra, e integra um conjunto de 57 lotes (de 1 a 50 e de A a G), numa área total 178018 m^2. O Parque abarca diferentes áreas com vocações específicas, nomeadamente, edificação de instalações de uso industrial, armazéns, edifícios de serviços, bem como áreas verdes e infra-estruturas comuns, como arruamentos e redes de saneamento básico, captação e redes de abastecimento de água, instalações eléctrica, telefónica e de gás.

Capítulo II
Da instalação e funcionamento do Parque

Artigo Quarto

Actividades admitidas

1. O Parque admite a instalação de actividades industriais, de armazenagem, de serviços e de comércio especificamente as compreendidas nas classes industriais B, C e D.
2. A admissão de outras actividades económicas carece de autorização da Câmara Municipal de Coimbra e/ou do condomínio empresarial.

Artigo Quinto

Procedimento

As empresas obrigam-se a enviar ao administrador do condomínio cópias do requerimento de licenciamento bem como dos alvarás de licença de construção e de utilização.

Artigo Sexto

Transmissões

Havendo transmissão da propriedade, arrendamento ou outra forma de cedência do uso de edifício inserido no Parque obriga-se o transmitente a dar conhecimento do presente regulamento e demais regulamentos aplicáveis ao Parque.

Capítulo III
Da gestão do parque empresarial

Artigo Sétimo

Entidade gestora

1. A gestão do Parque compete ao condomínio empresarial e a um administrador.
2. O primeiro administrador é nomeado pelo vereador com competências delegadas na área do Desenvolvimento Económico e Política Empresarial mantendo-se em funções até à criação da Sociedade Gestora de Parques Empresariais.
3. Quanto a regras de convocação, funcionamento e deliberações da assembleia de condóminos, aplica-se o disposto na lei civil.

Artigo Oitavo

Serviços a prestar pelo condomínio empresarial

1. O condomínio empresarial compromete-se a prestar de forma contínua e eficaz, os seguintes serviços nas áreas de utilização colectiva / comuns:
   a) limpeza;
   b) jardinagem e conservação dos espaços verdes existentes;
   c) gestão dos meios comuns de sinalização informativa do Parque;
   d) coordenar a recolha dos resíduos sólidos urbanos;
   e) vigilância das áreas de utilização comum.
2. O condomínio empresarial pode ainda colocar à disposição das empresas utentes outros serviços de reconhecido interesse para o Parque ou para os utentes, designadamente:
   a) actividades de promoção do Parque;
   b) organização de acções de formação profissional;
   c) mediação em processos de licenciamento;
   d) serviços de consultoria de gestão, de base tecnológica ou de assistência técnica;
   e) coordenar a recolha e o destino final dos resíduos sólidos produzidos nos lotes, disponibilizando às empresas utentes uma solução integrada para a recolha desses resíduos;
   f) jardinagem no interior dos lotes;
   g) assessoria técnica com vista ao projecto e gestão da construção de edificações e instalações técnicas das empresas utentes;
   h) serviços de manutenção de edificações ou instalações das empresas utentes.

Artigo Nono

Funções do administrador

Constituem funções do administrador:

a) convocar a assembleia de condóminos;
b) elaborar o orçamento e plano de actividades anuais;
c) cobrar as receitas e efectuar o pagamento das despesas comuns;
d) verificar a existência de seguro contra riscos múltiplos;
e) conservar e tratar da documentação relativa ao condomínio;
f) executar as deliberações da assembleia de condóminos;
g) executar os serviços referidos no artigo oitavo do presente regulamento;
h) zelar pelo bom estado de conservação e manutenção das infra-estruturas e equipamentos, em articulação com as entidades competentes para o efeito;

i) velar pelo cumprimento do presente regulamento, bem como das disposições legais e regulamentares relativas ao Parque Industrial de Taveiro.

Artigo Décimo

Responsabilidade pelos encargos da gestão

1. A retribuição devida pelas empresas utentes ao condomínio empresarial pela administração ordinária, correspondente aos serviços mencionados no n.º 1 do artigo oitavo, é no montante mensal de 0,10 €/m^2 de área bruta de construção em cada lote.
2. A quotização será paga por todas as empresas utentes, até ao dia 10 (dez) de cada mês, devendo ser feitos por transferência bancária para a conta que o condomínio empresarial vier a indicar.
3. A retribuição referida no presente artigo será anualmente actualizada, por aplicação do coeficiente publicado pelo Governo para os contratos de arrendamento em regime de renda livre e não habitacionais, e produzirá efeitos a partir de 1 de Janeiro do ano imediatamente seguinte.
4. Os custos referentes aos serviços mencionados no n.º 2 do artigo 8.º são suportados apenas pelas empresas utentes que os solicitarem.

Artigo Décimo Primeiro

Obrigações das empresas utentes

As empresas utentes obrigam-se a:

a) licenciar a construção e a actividade empresarial nos prazos previstos nos Regulamentos do Parque Industrial de Taveiro e demais legislação aplicável, no caso de ainda não o terem feito;
b) pagar atempadamente a quota de gestão correspondente aos serviços de utilização comum prestados pelo condomínio empresarial, nos termos do disposto no artigo 10.º do presente Regulamento.

Capítulo IV

Do zonamento, uso, ocupação e transformação do solo

Artigo Décimo Segundo

Classes de uso do solo

1. O Projecto de loteamento do Parque Industrial de Taveiro contempla um conjunto de classes de uso do solo que se designam por:
   a) área para a instalação de actividades industriais, comerciais, de armazenagem e de serviços;

b) área de equipamento para a gestão do Parque e outros serviços;
c) área verde;
d) áreas de circulação, de estacionamento e de carga e descarga;
e) áreas para infra-estruturas de apoio.

2. A área para a instalação de actividades industriais, comerciais, de armazenagem e de serviços, destina-se à implantação de edifícios para uso industrial, admitindo-se também a instalação de armazéns, comércio e serviços.
3. A área de equipamento para a gestão do Parque e outros serviços destina-se à construção de edifício para a instalação da Sociedade Gestora de Parques Empresariais e de serviços ou comércio.
4. A edificabilidade nestas áreas deverá obedecer às regras estabelecidas no Regulamento de Prática Urbanística em vigor para o Parque Industrial de Taveiro, no Plano Director Municipal de Coimbra e demais regras aplicáveis.
5. As áreas verdes são de uso colectivo e destinam-se ao lazer e à qualificação ambiental do Parque Industrial de Taveiro. Estas áreas são relvadas e arborizadas com espécies adequadas à região.
6. São também consideradas áreas verdes, as áreas privativas integradas nos lotes que se destinam à qualificação ambiental do Parque Industrial, que são geridas pelas empresas utentes responsáveis pela sua boa execução e manutenção de acordo com o Projecto aprovado, admitindo-se que estas sejam preparadas para receber espaços de estacionamento de ligeiros e/ou pesados de mercadorias.
7. As áreas de circulação, de estacionamento, de carga e descarga são áreas de utilização colectiva, que se destinam à circulação automóvel, pedonal e cicloturística, estacionamento e paragem de viaturas ligeiras ou pesadas, conforme as suas próprias condições e desenho definidos na Planta de Síntese. As redes de infra-estruturas de utilização colectiva encontram-se instaladas sob estas áreas.
8. As áreas para infra-estruturas de apoio, são áreas de localização de equipamento infra-estrutural de apoio, nomeadamente posto de transformação, sistema de captação e bombagem de água, depósito de gás, entre outros.

Artigo Décimo Terceiro

Espécies Vegetais

1. As espécies vegetais a adoptar nas plantações dos espaços verdes privativos deverão ser autóctones e/ou pertencerem à flora cultural da região.

2. Não será admitida a introdução de espécies infestantes, como a acácia, ou de espécies com elevadas exigências híbridas, tal como o eucalipto ou outras espécies vegetais arbóreas, arbustivas e/ou herbáceas consideradas invasoras, tudo 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 será admitida a plantação de espécies de vegetais com elevadas exigências de espaço que comprometam o conforto das zonas pedonais, bem como o correcto desenvolvimento das árvores de arruamento propostas.
4. As espécies a localizar junto a muros e/ou infra-estruturas deverão possuir raízes profundantes de modo a não provocar danos no subsolo, que a existirem serão da responsabilidade das empresas utentes do Parque.

Artigo Décimo Quarto

Armazenamento de Materiais a descoberto

1. A armazenagem de materiais a descoberto está condicionada à sua localização dentro do(s) lote(s) e à demarcação em Projecto de Licenciamento das áreas destinadas a esse fim, que devem coincidir com as zonas contíguas aos alçados posteriores quando não confinantes com arruamentos.
2. Os materiais armazenados deverão respeitar as condições de segurança e estar acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactos ambientais e visuais negativos.

Artigo Décimo Quinto

Sinalização informativa

1. A colocação de elementos ou meios de sinalização informativa nos lotes com vista a identificar as empresas utentes é da responsabilidade das mesmas e será analisada caso a caso, respeitando parâmetros de unidade de imagem a observar no Parque, devendo essa colocação ser sujeita a aprovação do condomínio empresarial e da Câmara Municipal de Coimbra.
2. Os elementos de sinalização informativa referidos no ponto anterior serão apostos aos muros de vedação do lote relativamente ao arruamento.
3. Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de utilização comum serão geridos pelo condomínio empresarial, conforme objectivo da alínea c) do ponto 1 do artigo 8.º.

Artigo Décimo Sexto

Vedação do Lote

Só será permitida vedação dos lotes nas seguintes condições:

a) a vedação dos lotes relativamente ao arruamento de acesso terá a altura máxima de 2.00 m e será constituída por uma rede electrosoldada, lacada, de cor cinzenta antracite baço, apoiada em perfis verticais de alumínio, também lacados, com uma fundação em lintel de betão armado (betão branco) com altura fixa de 20 cm relativamente ao pavimento de cota mais elevada;
b) os portões que encerram os lotes, terão de ter uma altura fixa cujo limite é o coroamento da rede;
c) a vedação lateral e posterior dos lotes, salvo as situações em que é executada através de muros de suporte, será realizada de acordo com a alínea a) deste artigo.

Capítulo V
Da protecção ambiental

Artigo Décimo Sétimo

Normas Gerais

1. As empresas utentes deverão respeitar a legislação ambiental em vigor, quer no processo de licenciamento, quer nas fases de edificação, instalação e de funcionamento da actividade empresarial.
2. As empresas utentes são as responsáveis pelos danos causados a terceiros, fruto do funcionamento ineficaz dos sistemas anti-poluição.
3. A suspensão temporária dos sistemas anti-poluição, obrigam à suspensão da actividade industrial ou empresarial, sendo os prejuízos causados da responsabilidade das empresas utentes.

Artigo Décimo Oitavo

Emissão de gases

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

Artigo Décimo Nono

Ruído

As empresas utentes deverão tomar precauções de forma a cumprirem o Regulamento Geral sobre o Ruído.

Artigo Vigésimo

Resíduos sólidos

1. As empresas utentes são responsáveis, nos termos legais, pela gestão, recolha e destino final de todos os resíduos produzidos na respectiva unidade.
2. As empresas utentes do Parque deverão cumprir o disposto no Regulamento Municipal de Remoção de Resíduos Sólidos Urbanos do Município de Coimbra bem como os requisitos que este Regulamento implicar quer em termos de licenciamento / autorização de obras quer no que concerne à utilização do Sistema Municipal de Remoção, Tratamento e Destino Final de Resíduos Sólidos Urbanos.
3. É expressamente proibido a deposição de resíduos industriais não equiparados a urbanos com os resíduos sólidos urbanos, sendo os respectivos produtores os responsáveis pela gestão e destino a dar aos referidos resíduos.

Capítulo VI
Distribuição de Infra-estruturas aos Lotes

Artigo Vigésimo Primeiro

Distribuição de energia eléctrica

1. As ligações das infra-estruturas eléctricas aos lotes, a estabelecer sob responsabilidade das empresas utentes, deverá, em princípio, ser do tipo subterrâneo, utilizando para esse efeito as infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas sob os passeios.
2. Qualquer solicitação por parte das empresas utentes, de potências eléctricas em baixa tensão superiores aos valores admissíveis pela entidade distribuidora, ficará condicionada à decisão desta entidade.
3. Sempre que houver necessidade, face à potência a alimentar, da instalação de um Posto de Transformação privativo, o requerente do lote obriga-se a respeitar a legislação aplicável.
4. As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de energia eléctrica, bem com toda a regulamentação aplicável ao sector.

5. As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas eléctricas aos lotes.

Artigo Vigésimo Segundo

Distribuição de infra-estruturas de telecomunicações

1. As ligações das infra-estruturas telefónicas aos lotes, a estabelecer sob a responsabilidade das empresas utentes, deverá obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, utilizando para esse efeito as infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas sob os passeios.
2. As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos, regras ou regulamentos dos operadores de telecomunicações com quem pretenderem estabelecer contratos de fornecimento de serviços de telecomunicações, bem como observar toda a regulamentação aplicável ao sector.
3. As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de telecomunicações aos lotes.

Artigo Vigésimo Terceiro

Distribuição de infra-estruturas de água

1. O abastecimento de água aos lotes será efectuado mediante utilização das infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas sob passeios.
2. As empresas utentes deverão observar a regulamentação e procedimentos em vigor no Concelho de Coimbra no que concerne ao abastecimento de água.
3. As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de abastecimento de água aos lotes.

Artigo Vigésimo Quarto

Distribuição de abastecimento de gás

1. O abastecimento de gás aos lotes será efectuado mediante utilização das infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas sob os passeios.
2. As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos, regras ou regulamentos do operador de fornecimento de gás que vier a estar qualificado para estabelecer contratos de fornecimento de gás com as empresas utentes, bem como observar toda a regulamentação aplicável ao sector.
4. As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de abastecimento de gás aos lotes.

Artigo Vigésimo Quinto

Infra-estrutura de drenagem de águas pluviais

1. As ligações das infra-estruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes serão efectuadas mediante utilização das infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas sob os arruamentos e passeios.
2. As empresas utentes deverão observar a regulamentação e procedimentos em vigor no concelho no que concerne às redes de drenagem de águas pluviais.
3. As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infra-estruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes.

Artigo Vigésimo Sexto

Infra-estruturas de drenagem de águas residuais

1. As ligações das infra-estruturas de drenagem de águas residuais aos lotes serão efectuadas mediante utilização das infra-estruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas sob os arruamentos e passeios.
2. As empresas utentes deverão 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 infra-estruturas de drenagem de águas residuais aos lotes.

Capítulo VII
Incumprimento

Artigo Vigésimo Sétimo

Incumprimento

O não cumprimento pontual, por parte das empresas utentes das obrigações assumidas nos artigos 10.º e 11.º do presente Regulamento dará lugar à imediata cobrança de juros de mora calculados à taxa legal.

Capítulo VIII
Disposições finais

Artigo Vigésimo Oitavo

Revisão do Regulamento

As disposições constantes do presente Regulamento serão objecto de revisão ou alteração sempre que o condomínio empresarial o entenda conveniente, mediante deliberação em assembleia.

Artigo Vigésimo Nono

Casos Omissos

Os casos omissos ou dúvidas que surjam na aplicação do presente Regulamento serão decididos pela sociedade gestora, tendo em conta a legislação em vigor, o Plano Director Municipal de Coimbra e os Regulamentos do Parque Industrial de Taveiro.

Artigo Trigésimo

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor após a aprovação pela Assembleia Municipal de Coimbra.