EDITAL n.º 51/2019

Projeto de Regulamento do Complexo Empresarial SONUMA – Consulta Pública

Marta Inês Dinis Brás Cardoso Fernandes, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos, no uso da competência que lhe é conferida pelo despacho n.º 16 de 28 de junho de 2019 e pela alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, torna público que relativamente ao projeto do Regulamento do Complexo Empresarial SONUMA foi aprovado por unanimidade em reunião da Câmara Municipal de 21 de junho de 2019 dar início ao procedimento de aprovação do referido projeto de Regulamento, prescindindo da fase inicial prevista no artigo 98.º e no artigo 100.º considerando tratar-se de um regulamento que deve observar as condicionantes que decorrem do contrato de financiamento assinado entre o Município de Figueiró dos Vinhos e a Autoridade de Gestão do CENTRO 2020 ("Termo de Aceitação") e que a realização da obra é apoiada por Fundos Europeus, no âmbito do PORTUGAL2020/CENTRO 2020 e que se constata que as *suas disposições não afetam negativamente, de modo direto e imediato direitos ou interesses legalmente protegidos* e, ademais, *é razoavelmente de prever que a diligência possa comprometer a execução ou a utilidade do regulamento.*

Foi ainda aprovado que o projeto de regulamento seja submetido a consulta pública, nos termos do artigo 101.º do CPA, para recolha de sugestões, tendo em consideração que a mesma se justifica pela natureza da matéria que regula, procedendo para o efeito, à sua publicação na 2.ª série do Diário da República e na página da internet do Município de Figueiró dos Vinhos, pelo prazo de 30 dias, a contar da data da publicação do projeto de Regulamento.

Durante o referido período poderão os interessados consultar o mencionado projeto do Regulamento do Complexo Empresarial SONUMA no Gabinete de Apoio ao Investimento – Centro Investe, nas horas normais de expediente, em www.cm-figueirodosvinhos.pt (edital n.º 51/2019) e em www.centroinveste.pt e sobre ele formular quaisquer sugestões, reclamações ou observações, as quais deverão ser dirigidas, por escrito, ao Presidente da Câmara Municipal, endereçados ou entregues pessoalmente no edifício sede do município de Figueiró dos Vinhos, Praça do Município, 3260-408 Figueiró dos Vinhos ou remetidos via correio eletrónico, para o seguinte endereço: geral@centroinveste.pt devendo os interessados colocar, como "Assunto", o seguinte texto: "Apresentação de sugestões – Projeto de Regulamento do Complexo Empresarial SONUMA.

Para constar e produzir efeitos legais se publica este edital com o referido projeto de regulamento, em anexo, na internet, no sítio institucional da Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos, www.cm-figueirodosvinhos.pt

Paços do Município de Figueiró dos Vinhos, 04 de julho de 2019

A Vice-Presidente da Câmara Municipal,

(Marta Inês Dinis Brás Cardoso Fernandes)

Projeto de Regulamento

Complexo Empresarial SONUMA

Cofinanciado por:

CENTRO 2020 PORTUGAL 2020 UNIÃO EUROPEIA

Figueiró dos Vinhos, junho de 2019

Índice

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º - Objeto e âmbito de aplicação

Artigo 2.º - Princípios gerais

Artigo 3.º - Responsabilidade de Gestão

Artigo 4.º - Admissibilidade e Setores de atividade

CAPÍTULO II

Condições de Cedência e utilização dos espaços tipo-pavilhão

Artigo 5.º - Cedência e utilização dos espaços tipo-pavilhão

Artigo 6.º - Preço e condições de cedência dos espaços tipo-pavilhão

Artigo 7.º - Contrato

Artigo 8.º - Causas para a Cessação

Artigo 9.º - Processo de cessação do contrato

Artigo 10.º- Direito de cessação do contrato

CAPÍTULO III

Condições de Instalação no Complexo Empresarial SONUMA

Artigo 11.º - Disposições gerais

Artigo 12.º - Candidatura

Artigo 13.º - Critérios de avaliação

Artigo 14.º - Análise do processo de candidatura

Artigo 15.º - Procedimento de admissão

Artigo 16.º - Licenciamento e laboração

Artigo 17.º - Condições de conservação e manutenção das instalações

Artigo 18.º - Condicionamento infraestruturais

CAPÍTULO IV

Co-utilização dos espaços comuns

Artigo 19.º - Âmbito e objetivos

Artigo 20.º - Poderes de Fiscalização

Artigo 21.º - Infraestruturas

Artigo 22.º - Serviços a prestar pelo Município
Artigo 23.º - Direitos Gerais
Artigo 24.º - Obrigações das empresas utentes
Artigo 25.º - Uso das instalações
Artigo 26.º - Ocupação das instalações
Artigo 27.º - Armazenamento de materiais a descoberto
Artigo 28.º - Circulação Rodoviária Interna e Estacionamento
Artigo 29º - Sinalização informativa
Artigo 30.º - Organização da segurança em emergência
Artigo 31.º - Legislação Ambiental
Artigo 32.º - Águas Residuais
Artigo 33.º - Emissões atmosféricas
Artigo 34.º - Ruído
Artigo 35.º - Vibrações
Artigo 36.º - Resíduos sólidos e líquidos
Artigo 37.º - Emissão de Gases
Artigo 38.º - Espécies Vegetais
Artigo 39º - Distribuição de energia elétrica
Artigo 40.º - Infraestruturas de água para consumo humano e para rega e/ou lavagens
Artigo 41.º - Infraestruturas de drenagem de águas residuais
Artigo 42.º - Infraestruturas de telecomunicações

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 43.º- Revisão do Regulamento
Artigo 44.º - Dúvidas e omissões
Artigo 45º - Entrada em vigor

ANEXOS

Anexo A - Planta do espaço valores base de licitação
Anexo B - Fases de realização do Processo de Hasta Pública
Anexo C - Formulário de Candidatura
Anexo D – Critérios de Adjudicação / avaliação
Anexo E – Minutas de Declaração
Anexo F – Modelo de proposta

Nota Justificativa

O presente Regulamento pretende estabelecer regras e critérios de cedência de espaços de instalação no Complexo Empresarial SONUMA, sito na União de Freguesa de Figueiró dos Vinhos e Bairradas, concelho de Figueiró dos Vinhos.

O regime estabelecido visa a dinamização do Complexo Empresarial SONUMA no sentido de contribuir para a economia do concelho e da região, numa perspetiva de criação de riqueza, geração de emprego e desenvolvimento sustentado.

O presente regulamento tem por objetivo subjacente a criação de um quadro de obrigações, deveres e garantias entre os intervenientes, por forma a dar continuidade, no espaço e no tempo, à filosofia, à lógica de funcionamento, aos objetivos gerais e à estratégia preconizada para o Complexo Empresarial SONUMA, concretizando assim uma estratégia definida pelo Município de Figueiró dos Vinhos de realizar um grande investimento num espaço que se encontrava devoluto, reabilitando o mesmo com um objetivo específico de o colocar à disposição do investidor privado, após a realização da obra apoiada por Fundos Europeus, no âmbito do PORTUGAL2020/CENTRO 2020.

Face aos elevados montantes de investimento e às regras e condicionantes decorrentes da atribuição de financiamento comunitário no âmbito do PORTUGAL2020/CENTRO2020 o Município de Figueiró dos Vinhos estabelece as seguintes normas na cedência de espaços tipo-pavilhão no Complexo Empresarial SONUMA, na modalidade de arrendamento.

Este regulamento dá à entidade gestora do Complexo Empresarial SONUMA mecanismos de segurança e atuação no controle dos projetos de instalação aceites, salvaguardando os valores de apoio comunitário e investimento municipal envolvidos e de uma forma muito clara, transparente e concorrencial dá às empresas candidatas à instalação, um quadro de direitos e responsabilidades de atuação pelo qual se têm de reger no âmbito da candidatura e instalação no Complexo Empresarial SONUMA.

Numa lógica de captação de investimento privado, potencialmente criador de emprego e gerador de riqueza, a determinação do custo-benefício da implementação do Complexo Empresarial SONUMA tem que ter presente a premissa de que o investimento privado é o móbil da economia, da dinâmica económica do território e o garante de criação de emprego e fixação de população. Ao invés de ser considerado um custo, o encargo que o Município de Figueiró dos Vinhos suporta com a realização

da obra, é tido como um investimento produtivo, capaz de alavancar a concretização de investimento privado, gerando assim ganhos diretos para o território na criação de emprego e geração de riqueza que direta e indiretamente vai proporcionar ao Município outros benefícios.

Assim, no uso da competência prevista no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e das alíneas k) e ee) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal aprova o Regulamento do Complexo Empresarial SONUMA, o qual deverá ser submetido a aprovação da Assembleia Municipal nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º
Objeto e âmbito de aplicação

1. O presente regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a cedência de espaços tipo-pavilhão, propriedade do Município de Figueiró dos Vinhos, localizados no COMPLEXO EMPRESARIAL SONUMA, conforme ANEXO A - Planta do espaço.

2. As condições de utilização dos espaços tipo-pavilhão ou parcelas, dos prazos de instalação de unidades empresariais e efeitos aplicam-se a todos os requerentes, na vigência do presente regulamento.

Artigo 2.º
Princípios gerais

1. Constituem princípios gerais de funcionamento os seguintes objetivos estabelecidos para a implementação do COMPLEXO EMPRESARIAL SONUMA:

   i. Apoiar e promover o desenvolvimento de projetos empresariais e de ideias de negócio sustentáveis numa lógica de otimização do espaço e de mais-valias;

   ii. Fomentar a criação de emprego e fixação da população;

   iii. Salvaguardar o investimento privado no concelho, numa lógica de atratividade.

2. A utilização dos espaços de instalação, deverá respeitar todos os normativos legais aplicáveis ao licenciamento da respetiva atividade económica, bem como as

restantes normas legais em vigor em matéria de urbanismo e ordenamento do território.

Artigo 3.º

Responsabilidades de Gestão

1. A gestão integral no Complexo Empresarial SONUMA é da responsabilidade do Município de Figueiró dos Vinhos, que terá a obrigação de implementar e fazer cumprir as medidas de gestão urbanística, gestão, administração e funcionamento do espaço, promoção e avaliação de impactos.

Artigo 4.º

Admissibilidade e Setores de atividade

1. Serão aceites empresas ou empresários sob qualquer forma jurídica legalmente admissível, sendo que no ato de apresentação de candidatura a espaços tipo-pavilhão, o requerente deverá fazer prova da forma jurídica que adota.
2. Em regra, serão aceites candidaturas de empresas, nos termos do número anterior, de todos os sectores de atividade e em função da disponibilidade dos espaços tipo-pavilhão no momento da realização do respetivo processo de Hasta Pública, para além do primeiro concurso, no qual todos os espaços tipo-pavilhão serão colocados a concurso, sendo em cada um dos processos subsequentes colocados a concurso todos os espaços tipo-pavilhão que se encontrem disponíveis na respetiva data.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Município de Figueiró dos Vinhos reserva-se o direito de rejeição fundamentadamente de setores de atividade designadamente em virtude de:
    i. A atividade a desenvolver pela empresa candidata ser manifestamente incompatível com a lógica de funcionamento do Complexo Empresarial SONUMA, descrita nos artigos 1.º e 2.º do presente regulamento, bem como o que resulta da Nota Justificativa;
    ii. A atividade a desenvolver ser suscetível de gerar danos ambientais significativos;
    iii. Se antever que a atividade a desenvolver possa gerar conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento das demais atividades empresariais já localizadas sem possibilidade de mitigação das mesmas.

CAPÍTULO II

Condições de Cedência e utilização dos espaços tipo-pavilhão

Artigo 5.º

Cedência e utilização dos espaços tipo-pavilhão

1. A cedência dos espaços tipo-pavilhão é feito mediante Hasta Pública a realizar regularmente de acordo com o calendário anual que constitui o Anexo B, sendo colocados a concurso todos os espaços disponíveis.
2. O calendário anual descrito no Anexo B pode ser alterado a todo tempo, por iniciativa da Câmara Municipal, consoante a oportunidade e conveniência devidamente fundamentadas.
3. Pode o requerente candidatar-se à cedência de espaços tipo-pavilhão contíguos, visando a sua agregação, desde que os mesmos se encontrem disponíveis.
4. A cedência de espaços tipo-pavilhão é efetuada no regime de arrendamento de longa duração, por período a definir na respetiva candidatura e contrato.
5. A cedência e utilização de espaços tipo-pavilhão no Complexo Empresarial SONUMA ficam condicionadas ao estrito cumprimento das normas constantes do presente regulamento, bem como ao integral e pontual cumprimento do processo de candidatura e do processo de licenciamento da atividade.
6. Os arrendatários dos espaços tipo-pavilhão não poderão sub-arrendar os mesmos;
7. Para comprovação da efetiva laboração da empresa, poderá o Município de Figueiró dos Vinhos solicitar aos arrendatários a visita do uso dos espaços tipo-pavilhão, através da entrega do Relatório de Contas ou outra documentação contabilística relevante, relativa ao último ano de atividade.
8. A alteração da finalidade do uso dos espaços tipo-pavilhão, aprovada no âmbito do programa de candidatura e do processo de licenciamento, fica condicionada à autorização prévia do Município de Figueiró dos Vinhos, devendo ser solicitada pelo requerente, por escrito, com a devida fundamentação.
9. A cessação do contrato de arrendamento, em qualquer altura e cumpridos os procedimentos legais, não confere ao arrendatário quaisquer direitos sobre obras e demais benfeitoras que tenham sido efetuadas no espaço tipo-pavilhão, sendo obrigatória a retirada de todo o equipamento produtivo instalado, salvo acordo expresso celebrado com o Município de Figueiró dos Vinhos na data da cessação do contrato.

Artigo 6.º

Preço e condições de cedência dos espaços tipo-pavilhão

1. Os preços do arrendamento dos espaços tipo-pavilhão encontram-se condicionados à regulamentação aplicável ao processo de Construção do Complexo Empresarial SONUMA e às regras que decorrem do financiamento por Fundos Europeus atribuídos para o efeito.

2. O Município de Figueiró dos Vinhos considera ser pertinente e imprescindível que o valor mensal a suportar pelas empresas a instalar nos espaços tipo-pavilhão seja concorrencial face aos preços de mercado e atrativo em termos das condições gerais oferecidas, visando a captação de investimento privado potenciador da dinâmica empresarial, geração de riqueza e criação de emprego.

3. O preço mínimo de cedência, é o constante do quadro que constitui o Anexo A do presente regulamento e que dele faz parte integrante sendo que o valor de arrendamento a pagar mensalmente resulta da área de cada espaço tipo-pavilhão e do preço por metro quadrado a que se refere o número 5 do presente artigo.

4. No caso da agregação de espaços tipo-pavilhão, aplicam-se as regras de forma complementar, ou seja, os valores referentes aos espaços tipo-pavilhão no seu conjunto.

5. O preço efetivo a suportar por cada empresa é o que resulta do processo de Hasta Pública, sendo o preço mínimo por metro quadrado a praticar de 0,80€ (base de licitação), assegurando-se desta forma a concorrência aberta e a compatibilidade com os preços de mercado.

6. O pagamento mensal da renda ao Município de Figueiró dos Vinhos, deverá ocorrer até ao dia 10 do mês seguinte a que diz respeito.

7. Na utilização dos espaços tipo-pavilhão as empresas dispõem de um período inicial de carência de 6 meses, a contar da data de assinatura do contrato de arrendamento.

8. O valor previsto no número 5 do presente artigo pode ser objeto de revisão num prazo de 2 anos a contar da data de entrada em vigor do presente regulamento, fundamentada em análise de mercado, e cuja alteração carece de aprovação mediante deliberação da Câmara Municipal, garantido que os espaços tipo-pavilhão a disponibilizar são a preços de mercado, numa lógica de concorrência aberta e simultaneamente atrativos para a captação de investimento privado, gerador de riqueza e potencialmente criador de postos de trabalho.

9. O eventual valor base de licitação resultante da revisão prevista no número

anterior, se diferente do previsto no número 5, aplicar-se-á aos processos de Hasta Pública realizados após a aprovação deste valor a que se refere o número 8 do presente artigo.

Artigo 7.º

Contrato

1. O contrato de arrendamento será efetuado entre as partes, vertendo nas respetivas cláusulas o disposto no presente regulamento e o que conste da proposta do arrendatário, devendo ser assinado num prazo máximo de 30 dias a contar da data de notificação da aprovação da candidatura e da minuta de contrato.
2. O prazo estabelecido no número anterior poderá ser prorrogado a requerimento do interessado, fundamentando as suas razões, não podendo em caso algum ultrapassar os 120 dias a contar da data de notificação da aprovação da candidatura e da minuta de contrato.
3. No contrato de arrendamento deverão figurar expressamente, entre outras, as seguintes menções:
   a) Identificação numérica, área e valor referente ao(s) espaço(s) tipo pavilhão;
   b) Dever de cumprimento do presente regulamento e de toda a regulamentação referente ao licenciamento da atividade económica, bem como dos regulamentos municipais aplicáveis e demais legislação em vigor;
   c) Restrições ao direito de uso de propriedade, designadamente a cláusula de cessação do contrato;
   d) Indicação de que o contrato de arrendamento obedece ao disposto no presente regulamento.
4. O período mínimo de duração de contrato de arrendamento é de 10 anos, sendo renovado automaticamente por períodos iguais.

Artigo 8.º

Causas para a Cessação

1. O não cumprimento, grave e reiterado, por parte da empresa utente, das obrigações estabelecidas no presente regulamento e no contrato respetivo, confere ao Município de Figueiró dos Vinhos o direito de resolver o contrato, para todos os efeitos legais, se assim o entender com efeitos a nível de reversão do direito e utilização das instalações para o Município.
2. O não cumprimento de qualquer dos prazos estabelecidos no artigo 16.º do

presente regulamento, determina a cessação do contrato de arrendamento dos espaços tipo-pavilhão e de todas as benfeitorias neles introduzidas a favor do Município de Figueiró dos Vinhos sem que a empresa tenha direito a qualquer indemnização.

3. Igual sanção se aplica quando, no prazo correspondente ao processo de instalação e depois de iniciada a laboração, independentemente dos arrendatários, se verifique a não laboração por período igual ou superior a 4 meses, sem que seja apresentado plano de recomeço de laboração fundamentado ao Município de Figueiró dos Vinhos.

4. Considera-se não laboração nomeadamente o reiterado encerramento de portas em horário de funcionamento, a não manutenção de postos de trabalho da produção ou a não apresentação das contas relativas ao último ano de atividade.

Artigo 9.º

Processo de cessação do contrato

1. Verificando-se qualquer causa de cessação, poderá ser dado início ao respetivo procedimento, recorrendo o Município de Figueiró dos Vinhos a quaisquer meios disponíveis para operar a mesma, nomeadamente através da prática de ato administrativo.

2. O Município de Figueiró dos Vinhos poderá desencadear as diligências de cessação mesmo em caso de insolvência da empresa, ou execução de garantias, sempre tendo em vista que o espaço tipo-pavilhão seja utilizado para fins previstos no regulamento e plano, o mais célere possível.

3. A deliberação de ordem de cessação será comunicada nos termos do Código de Procedimento Administrativo ao arrendatário.

4. A não entrega do espaço tipo-pavilhão após a notificação implica que a tomada de posse do mesmo seja feito nos termos previsto na lei geral;

5. Para efeitos do disposto no presente artigo, fica reconhecido ao Município de Figueiró dos Vinhos o privilégio à execução imediata.

Artigo 10.º

Direito de cessação do contrato

1. O arrendatário que pretenda a cessação do contrato de arrendamento antes do termo do prazo contratual deve comunicar tal pretensão, por escrito, ao Município de Figueiró dos Vinhos, com antecedência mínima de 30 dias, indicando a data a partir da

qual irá cessar a laboração e a data na qual entregará ao Município de Figueiró dos Vinhos o espaço tipo-pavilhão que consta do contrato de arrendamento;

2. O Município de Figueiró dos Vinhos comunica ao arrendatário a aceitação das instalações, num prazo máximo de 30 dias, notificando o mesmo da aceitação da data de entrega das instalações proposta, cumprindo ao arrendatário a liquidação da renda prevista no artigo 6.º até à data de entrega das instalações e demais obrigações regulamentares.

CAPÍTULO III
Condições de Instalação no Complexo Empresarial SONUMA

Artigo 11.º
Disposições gerais

1. O requerente obriga-se a respeitar o objeto e todas as condições constantes do regulamento, candidatura e contrato, conforme aprovado pelo Município de Figueiró dos Vinhos.

2. O incumprimento dos prazos pode determinar para a empresa a perda de direitos sobre a utilização do espaço tipo-pavilhão, salvo situações devidamente justificadas de grande anormalidade ou imprevisibilidade que ocorrerem durante o processo de instalação, desde que devidamente aceites pelo Município de Figueiró dos Vinhos.

Artigo 12.º
Candidatura

1. A formalização de candidaturas para cedência da utilização dos espaços tipo-pavilhão deverá ser apresentada ao Município de Figueiró dos Vinhos, instruída com os seguintes elementos:

a) Documento de Proposta, nos termos do modelo constante no Anexo F;

b) Formulário de Candidatura, conforme modelo constante do Anexo C do presente regulamento e que dele faz parte integrante;

c) Apresentar todos os documentos requeridos no Formulário de Candidatura;

d) Apresentar declaração de conhecimento e aceitação dos termos do presente regulamento, conforme modelo que consta no Anexo E;

e) Fornecer outros elementos que permitam uma correta avaliação do

investimento a realizar;

2. A falta de apresentação e qualquer documento pode ser suprida mediante apresentação do(s) mesmo (s) a notificação do Município de Figueiró dos Vinhos, no prazo e nos termos concedidos para o efeito.

Artigo 13.º

Critérios de avaliação

1. A cedência de espaços tipo-pavilhão no Complexo Empresarial SONUMA é efetuada mediante Hasta Pública, mediante Plano Anual pré-definido e que consta no Anexo B, fazendo parte integrante do presente regulamento, determinando a sua aprovação que anualmente, nas datas consideradas, sejam realizadas fases sucessivas de Hasta Pública.

2. As propostas de instalação no Complexo Empresarial SONUMA serão avaliadas segundo os seguintes fatores:

a) Solidez empresarial do promotor, avaliadas a(s) garantia(s) de financiamento do projeto e a situação económico-financeira da empresa, no caso de empresa existente, ou decorrente de Estudo de Viabilidade Económico-Financeira a apresentar;

b) Impacto e valor económico, social e ambiental do projeto de investimento e da atividade a desenvolver;

c) Recursos Humanos a afetar ao Projeto, em número e qualificação;

d) Preço proposto para o arrendamento do lote, respeitando o limite mínimo previsto no artigo 6º;

3. Os fatores serão pontuados de 1 a 5, sendo: 1 - Muito reduzido; 2 - Reduzido; 3 - Médio; 4 - Elevado; 5 – Muito elevado. Para a pontuação de cada um dos fatores, são seguidos os critérios de análise definidos no Anexo D.

4. O fator de avaliação previsto na alínea c) "Recursos humanos a afetar ao projeto, em número e qualificação" tem o valor mínimo de 3 postos de trabalho, a cumprir num prazo máximo de 5 anos após início da laboração. No caso de ser apresentada candidatura para espaços tipo-pavilhão adicionais, o valor mínimo de postos de trabalho é de 3 para o primeiro espaço e 2 por cada um dos espaços adicionais, a cumprir num prazo máximo de 5 anos apos início da laboração.

5. A classificação da proposta, numa escala até 20, será obtida pela soma das pontuações dos fatores.

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

7. No caso de existir mais do que uma candidatura para um mesmo espaço tipo-pavilhão disponível, será selecionada a proposta com melhor classificação.

8. O Município de Figueiró dos Vinhos reserva-se o direito de rejeição e respetiva não atribuição de espaço disponível, de forma fundamentada, caso o(s) candidato(s) não deem garantia de cumprimento das obrigações regulamentares, não alcancem a classificação mínima de admissibilidade ou outra causa relevante respeitante aos princípios gerais que regem a cedência dos espaços ou das regras de admissibilidade dos setores de atividade.

Artigo 14.º

Análise do processo de candidatura

1. A candidatura ao espaços tipo-pavilhão é, apresentada nos termos do artigo 12.º e será objeto de análise por uma Comissão de Acompanhamento constituída por um número ímpar de elementos a designar pelo Presidente da Câmara Municipal e aprovada pela Câmara Municipal de Figueiró dos Vinhos, sendo dado conhecimento à Assembleia Municipal de Figueiró dos Vinhos da sua constituição nominal;

2. Serão critérios de análise e seriação das candidaturas os descritos no artigo anterior.

3. Para cada concurso de Hasta Pública, a Comissão de Acompanhamento a que se refere o número 1 elabora um Relatório de Avaliação fundamentado, acompanhado de todos os documentos, no qual propõe a classificação a atribuir a cada candidatura, propondo a relação dos espaços tipo-pavilhão a arrendar para cada fase de Hasta Pública.

4. O Relatório de Avaliação a que se refere o número anterior é submetido a reunião da Câmara Municipal para deliberação correspondente, podendo ser objeto de revisão caso seja entendimento da Câmara Municipal propor alguma reapreciação.

5. O Relatório de Avaliação deverá conter, sob a forma de anexo, as minutas dos contratos a celebrar com as empresas cuja análise de candidatura tenha conduzido à decisão de aceitação, sendo os mesmos objeto de aprovação em reunião da Câmara Municipal enquanto parte do Relatório de Avaliação, contendo, entre outros, os seguintes elementos:

a) Identificação do espaço tipo-pavilhão (número, área e localização);
b) Preço mensal e condições de pagamento;
c) Atividade económica a desenvolver;
d) Outra informação relativa às condições de uso e ocupação.

6. O Município de Figueiró dos Vinhos notifica os requerentes em cada fase da Hasta Pública, por correio normal ou eletrónico, do Relatório de Avaliação respetivo bem como da relação de espaços tipo-pavilhão a ceder na respetiva fase, e no caso dos requerentes cuja análise de candidatura determine a proposta de cedência de espaços tipo-pavilhão, da respetiva minuta de contrato a celebrar, concedendo Audiência Prévia aos interessados.

7. No prazo de 10 dias úteis a contar da receção da notificação da proposta de decisão, os candidatos podem pronunciar-se por escrito, de forma fundamentada sobre o Relatório de Avaliação e nos casos em que tal é aplicável sobre a respetiva minuta de contrato a celebrar.

8. Se no período a que se refere o número 7 do presente artigo não forem apresentadas alegações em contrário, o Relatório de Avaliação e as respetivas minutas de contrato a celebrar consideram-se definitivamente aprovados, convertendo-se na decisão final comunicada aos requerentes.

9. Se ao invés, no âmbito do número 7 do presente artigo forem apresentadas alegações contrárias à proposta de decisão prevista no Relatório de Avaliação, a Comissão de Acompanhamento reúne para análise das mesmas, elaboração do Relatório de Avaliação (Revisto), que propõe à aprovação da câmara municipal para comunicação da decisão final aos requerentes.

Artigo 15.º

Procedimento de admissão

Após a notificação da decisão final, o Município de Figueiró dos Vinhos comunicará ao requerente a data para a celebração do contrato.

Artigo 16.º

Licenciamento e laboração

1. Após a celebração do contrato, a empresa terá um prazo máximo de 30 dias para dar início ao processo de licenciamento da atividade.

2. Na fase de instrução do pedido de licenciamento, poderá o Município de Figueiró dos Vinhos colaborar com o requerente na preparação do respetivo processo.

3. Após o início do prazo de processo de licenciamento da atividade, o requerente dispõe de um prazo de 180 dias para a conclusão do mesmo.

4. Após a concessão do título de autorização de utilização a empresa dispõe do prazo máximo de 90 dias para dar início à laboração da atividade.

5. Os prazos referidos nos números anteriores são obrigatoriamente cumpridos pela empresa, salvo situações devidamente justificadas de grande anormalidade ou imprevisibilidade, que possibilitem, mediante requerimento do interessado, a prorrogação dos referidos prazos por parte do Município de Figueiró dos Vinhos.

6. Tendo por objetivo a manutenção dos padrões de qualidade ambiental e urbana pretendidos, o adquirente encontra-se sempre obrigado a respeitar a regulamentação em vigor.

Artigo 17.º

Condições de conservação e manutenção das instalações

Com vista à manutenção dos padrões de qualidade ambiental, incumbe a cada unidade:

a) Manter o espaço em bom estado de conservação, promovendo, para isso, as necessárias intervenções;

b) Manter os equipamentos produtivos em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;

c) Preservar permanentemente a limpeza e higiene dos espaços que dizem respeito e pugnar pelo mesmo propósito nos espaços comuns que utilize;

d) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos comuns bem conservados e localizados, observando os horários de recolha estabelecidos pelos serviços do Município de Figueiró dos Vinhos, e assegurando a sua colocação em local acessível;

e) Gerir corretamente os restantes resíduos gerados, promovendo a respetiva colocação nos locais comuns existentes previamente determinados para os mesmos, visando a preservação de ambiente e, no caso de resíduos específicos da atividade assegurar a sua correta deposição, transporte, tratamento e valorização, devendo as operações de gestão ser processadas por agentes devidamente autorizados ou licenciados para o efeito.

Artigo 18.º

Condicionamento infraestruturais

1. Cabe ao arrendatário a instalação da divisória entre o espaço tipo-pavilhão de que é utilizador e o (s) espaço(s) tipo-pavilhão confinantes.

2. No cumprimento do disposto no número anterior, deve o arrendatário apresentar ao Município de Figueiró dos Vinhos uma proposta de intervenção que contemple os

trabalhos a realizar, nomeadamente materiais, características fundamentais e implantação, para aprovação.

3. As ligações à rede de infraestruturas do Complexo Empresarial SONUMA constituem encargos dos arrendatários e deverão ser requeridas, diretamente por aqueles às entidades competentes a quem deverão liquidar os custos de instalação, utilização e consumo.

4. Os espaços tipo-pavilhão que necessitem de alimentação elétrica com potência igual ou superior a 50 kVA deverão prever a construção de um espaço próprio para a instalação de um posto de transformação privativo que decorrerá por conta do respetivo proprietário e conforme determinação da entidade distribuidora de energia e acordo do Município de Figueiró dos Vinhos.

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

CAPÍTULO IV
Co-utilização dos espaços comuns

Artigo 19.º
Âmbito e objetivos

1. O presente capítulo estabelece as normas gerais de acesso, utilização e frequência dos espaços comuns do Complexo Empresarial SONUMA e aplica-se às empresas a instaladas, as quais devem, igualmente, fazer cumprir por todas as pessoas do exterior que se desloquem às suas instalações.

2. O presente capítulo não desvincula a responsabilidade das empresas instaladas quanto ao cumprimento das disposições legais e outras a que estejam obrigadas.

3. O capítulo tem como objetivo:

   a) Assegurar a transparência do processo de acesso e utilização das instalações e espaços comuns do Complexo Empresarial SONUMA, assegurando o respeito pelas condições de instalação;

   b) Favorecer a qualificação das empresas instaladas através da promoção da qualidade dos espaços;

Artigo 20.º

Poderes de Fiscalização

Assiste ao Município, o direito de acesso a quaisquer áreas ou instalações do Complexo Empresarial SONUMA, para verificação do cumprimento das normas do presente regulamento, bem como o direito de acionar os meios adequados à retoma das mesmas, sempre que, por razões do seu incumprimento, esteja ameaçado o interesse público.

Artigo 21.º

Infraestruturas

1. As infraestruturas comuns do Complexo Empresarial SONUMA 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) Equipamentos de interesse coletivo (iluminação exterior, sinalização);
f) Espaços verdes comuns.
g) Hall de entrada;
h) Sala de reunião;
i) Instalações sanitárias comuns;

Artigo 22.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) Conservação dos espaços verdes existentes;
c) Gestão dos meios comuns de sinalização informativa do Complexo;
d) Coordenação da recolha dos resíduos sólidos urbanos;
e) Vigilância e segurança;
f) Iluminação dos arruamentos;

2. O Município, através de si ou de terceiros, pode ainda colocar à disposição das empresas outros serviços de reconhecido, designadamente:

a) Serviços de telecomunicações comuns;

b) Organização de ações de formação profissional;

c) Assessoria técnica, consultoria;

d) Marketing;

Artigo 23.º

Direitos Gerais

As empresas utentes têm o direito de usufruir de todas as infraestruturas e serviços de uso comum instalados no Complexo Empresarial SONUMA, segundo as condições estabelecidas e observadas as limitações impostas, por razões de ordem funcional, operacional, estratégica ou de segurança, pela entidade gestora ou pelas respetivas entidades fornecedoras.

Artigo 24.º

Obrigações das empresas utentes

1. As empresas utentes 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) Licenciar a atividade económica a exercer nos termos legais adequados e a mencionar essa atividade no contrato a estabelecer com o Município de Figueiró dos Vinhos;

c) Observar as regras gerais de urbanidade, segurança e de respeito por terceiros;

d) Cumprir as regras relativas à ocupação do espaço por si arrendado, proteção ambiental e utilização das infraestruturas e espaços comuns de acordo com o estabelecido no presente regulamento;

e) Permitir o acesso aos equipamentos sob gestão do Município que se encontrem nas instalações que ocupam para fins de manutenção e reparação;

f) Pagar, nos prazos previstos, a retribuição mensal estabelecida no contrato celebrado;

g) Manter em vigor, com valor adequado e atualizado, seguros de responsabilidade civil e seguros multirriscos sobre as suas instalações, que cubram riscos de incêndio, explosão e outros riscos relevantes para as atividades exercidas;

h) Fornecer os elementos sobre a atividade da empresa e/ou os relativos à

conformidade com as obrigações legais aplicáveis, designadamente em matéria de recursos humanos, saúde, higiene, segurança e ambiente, sempre que lhes seja solicitado pelo Município;

i) Zelar pelas infraestruturas, equipamentos e outros bens comuns do Complexo Empresarial SONUMA;

j) Manter as suas instalações em bom estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhes executar por sua conta todas as operações de manutenção necessárias;

k) Comunicar ao Município quaisquer situações detetadas que possam prejudicar o funcionamento do Complexo Empresarial SONUMA ou degradar as infraestruturas e outros bens comuns;

2. A utilização das instalações para finalidades diversas das contratualmente estabelecidas carece de prévia autorização do Município, podendo dar origem a alterações ao contrato e à necessidade de obtenção de novas licenças de laboração/utilização.

3. Os utentes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área das suas instalações ou áreas comuns, salvo se previamente autorizados pelo Município.

19

Artigo 25.º

Uso das instalações

1. A utilização das instalações contratadas pelas empresas para finalidades diferentes das expressas nos respetivos contratos celebrados carece de autorização prévia da Câmara Municipal.

2. No caso de intervenção de empresas externas, devidamente autorizadas pela Câmara Municipal, em trabalhos pontuais nas empresas instaladas, estas serão responsáveis pelo cumprimento do presente regulamento por parte das empresas que contratam para a execução dos referidos trabalhos.

Artigo 26.º

Ocupação das instalações

1. A ocupação dos espaços tipo-pavilhão por parte das empresas instaladas não pode exceder os limites previstos no Polígono de Implantação correspondendo à área contratada pela Empresa.

2. Fora do polígono de implantação não são admitidas quaisquer ocupações,

exceto em casos especiais e de carácter pontual e provisório, prévia e expressamente autorizados pelo Município.

Artigo 27.º

Armazenamento de materiais a descoberto

1. A armazenagem de materiais está condicionada à sua localização dentro das respetivas áreas contratadas.
2. Os materiais armazenados deverão respeitar as condições de segurança previstas no respetivo Plano de Emergência Interno e estar acondicionados e devidamente organizados, de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactes ambientais negativos.

Artigo 28.º

Circulação Rodoviária Interna e Estacionamento

1. A circulação automóvel, pedonal e o estacionamento, no interior do Complexo Empresarial SONUMA, 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 Complexo Empresarial SONUMA, destina-se exclusivamente às viaturas dos utentes, bem como dos seus funcionários, clientes ou visitantes, estando definidos os espaços nas respetivas plantas.
3. As operações de carga e descarga deverão ser efetuadas em locais próprios, sinalizados para o efeito.
4. 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 29.º

Sinalização informativa

1. Os elementos de sinalização informativa colocados nas vias de utilização comum serão geridos pelo Município de Figueiró dos Vinhos.
2. A colocação de elementos ou meios de sinalização informativa nos espaços comuns no Complexo Empresarial SONUMA, é da responsabilidade do Município de Figueiró dos Vinhos, numa lógica de uniformidade de imagem.

3. A colocação de elementos ou meios de sinalização informativa nos espaços arrendados, com vista a identificar as empresas utentes será da responsabilidade das mesmas e a sua colocação deve respeitar parâmetros de unidade de imagem a observar no Complexo Empresarial SONUMA, devendo essa colocação ser sujeita a aprovação prévia e expressa por parte do Município

4. Para além dos meios de sinalização referidos no número anterior as empresas poderão colocar sinalização pontual relativa a situações de efeito temporário sujeito a aprovação prévia e expressa do Município.

Artigo 30.º

Organização da segurança em emergência

1. As empresas instaladas deverão possuir um Plano de Emergência Interno que estabeleça a estrutura de segurança da empresa e as normas e procedimentos de atuação para os seus colaboradores em situações de emergência.

2. As empresas instaladas deverão facultar ao Município o seu Plano de Emergência Interno elaborado nos termos do número anterior, bem como a identificação e os contactos da sua equipa de segurança indicando, pelo menos, uma pessoa que possa ser contactada em caso de emergência.

3. No âmbito da aplicação do estipulado no número 1, as situações de emergência que venham a ocorrer devem ser imediatamente comunicadas ao Município de Figueiró dos Vinhos.

Artigo 31.º

Legislação Ambiental

1. As empresas utentes deverão 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 pleno da empresa.

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

3. A suspensão temporária dos sistemas antipoluição de uma empresa instalada no Complexo Empresarial SONUMA, obriga à suspensão da sua atividade.

Artigo 32.º

Águas Residuais

1. As empresas utentes que provoquem graus de poluição do meio ou produzam efluentes líquidos não compatíveis com o sistema geral de saneamento do Complexo Empresarial SONUMA 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.
2. Os valores limite de emissão para as águas residuais podem ser alterados em função de requisitos legais e de qualidade ambiental a jusante.
3. As empresas utentes deverão informar o Município 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. A reparação dos eventuais danos causados por estas descargas recairá sobre as empresas utentes.
4. Ao Município caberá a responsabilidade de criar as medidas minimizadoras para obviar os efeitos das descargas que tenham sido reportadas pelas empresas utentes.
5. As empresas utentes deverão realizar, sempre que a sua atividade o exija, pré tratamento de efluentes líquidos de modo a garantir a compatibilidade com o sistema geral e águas residuais da rede municipal.
6. As empresas utentes deverão realizar ações de autocontrolo dos efluentes líquidos a realizar por laboratórios acreditados e dar conta ao Município dos resultados dessas análises.
7. O Município poderá, por sua iniciativa, efetuar contra análises para verificar a adequação do autocontrolo, prevalecendo o resultado destas até à adoção de medidas de minimização e à aceitação pelo Município de novas análises referentes a uma amostragem representativa efetuada pelo utente, sob observação de um representante da Entidade Gestora.

Artigo 33.º

Emissões atmosféricas

1. As instalações industriais ou de armazenagem com emissões tópicas ou difusas relevantes de partículas, odores e outros poluentes atmosféricos deverão