



MUNICÍPIO DE CHAVES
CÂMARA MUNICIPAL
NIPC 501 205 551

EDITAL N.º 72/2012

João Gonçalves Martins Batista, Presidente da Câmara Municipal de Chaves, faz público que por deliberação do executivo camarário, tomada em sua reunião ordinária realizada no passado dia 02 de abril de 2012, e devidamente sancionada pelo órgão deliberativo municipal, em sua sessão ordinária realizada no pretérito dia 26 de abril de 2012, foi aprovada a “ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO PARQUE DE ATIVIDADES DE CHAVES”, documento cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais e que se anexa ao presente edital.

Para constar, e inteiro conhecimento de todos se publica, durante cinco dias, o presente Edital, que vai ser afixado nos lugares do costume.

E eu, Sandra Cristina de Barros Monteiro Lisboa Dias Delgado Sandra Cristina de Barros Monteiro Lisboa Dias Delgado, Chefe de Divisão de Administração e Fiscalização, no uso de competências delegadas, o subscrevi.

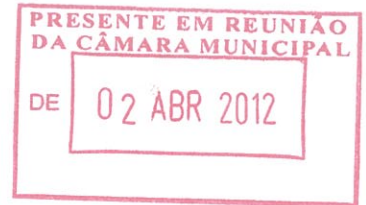
Chaves, 03 de maio de 2012.

O Presidente da Câmara Municipal,

(Dr. João Gonçalves Martins Batista)



MUNICÍPIO DE CHAVES
CÂMARA MUNICIPAL
NIPC 501 205 551



**REGULAMENTO
DO
PARQUE DE ATIVIDADES DE CHAVES**

PREÂMBULO

O presente Regulamento estabelece as regras que disciplinam a instalação, gestão e funcionamento do Parque de Atividades de Chaves, bem como o uso, transformação e ocupação do solo do mesmo, de acordo com o projecto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal de Chaves.

O Parque de Atividades de Chaves está territorialmente implantado junto à A24, a cerca de 3 km da cidade de Chaves, beneficia da sua grande proximidade a Espanha e da articulação com a rede de acessibilidades de Portugal, a Espanha e Norte da Europa, constituindo-se como um projeto ajustado aos novos imperativos de ordenamento do território e de qualificação ambiental.

O Município de Chaves é o proprietário e promotor inicial dos lotes que integram o Parque de Atividades de Chaves – 1ª Fase -.

A Flavifomento – Associação para o Fomento e Desenvolvimento Sustentável do Município de Chaves constitui-se como a entidade gestora do Parque de Atividades de Chaves. 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 o Parque ou para as próprias empresas aí a instalar.

As disposições previstas no presente Regulamento fazem parte integrante de qualquer contrato de alienação ou de cedência a ser celebrado entre a entidade promotora e as empresas que se instalem no Parque de Atividades de Chaves.

Assim, de acordo com o disposto no nº 8, do art. 112º e art. 241º, ambos da Constituição da República Portuguesa, e em conformidade com a alínea a), do nº7, do art. 64º, da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro e ulteriores alterações, a Câmara e a Assembleia Municipal, por deliberações de 02 de abril de 2012 e 26 de abril de 2012, respetivamente, é aprovado o presente Regulamento, que altera o que entrou em vigor em 06 de janeiro de 2006.



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1º

Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras que disciplinam a instalação e funcionamento do Parque de Atividades de Chaves, bem como o uso, ocupação e transformação do solo de acordo com o projeto de loteamento aprovado pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal de Chaves.

Artigo 2º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, entende-se por:

- a) Parque de Atividades de Chaves – área territorialmente delimitada e multifuncional, constituindo-se em diversos setores como uma aglomeração planeada de atividades industriais, comerciais, de armazenagem e de serviços, cujo estabelecimento visa a prossecução de objetivos de desenvolvimento industrial e empresarial integrados.
- b) Entidade Promotora – A Câmara Municipal de Chaves é a promotora inicial do Parque de Atividades de Chaves e proprietária inicial dos lotes que integram a 1ª Fase. Nas fases subsequentes de ampliação do Parque, poder-se-ão, também, constituir-se como Entidades Promotoras, as Entidades titulares de alvarás de loteamento.
- c) Entidade Gestora – Flavifomento – Associação para o Fomento e Desenvolvimento Sustentável do Município de Chaves, entidade gestora do Parque de Atividades de Chaves.
- d) Empresas Utentes – entidades empresariais cujo objecto social se circunscreva ao exercício de atividades industriais, comerciais, de armazenagem ou de serviços.
- e) Contrato – negócio jurídico a outorgar com a entidade promotora, por meio do qual as empresas utentes adquirem, através de compra e venda, constituição de direitos de superfície ou arrendamento, direitos sobre os respetivos lotes que integram o Parque de Atividades ou sobre as frações autónomas de edifícios neles implantados.
- f) Planta de Síntese – desenho ou representação numa superfície, onde se traduz graficamente as regras de ordenamento, zonamento e de implantação, nomeadamente o parcelamento, alinhamentos, implantação e afastamento de edifícios, áreas e número de lotes e sua respectiva tipologia e usos dominantes.



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

- g) 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, aplicável a cada um dos setores do Parque de Atividades de Chaves;
- h) Alvará de Loteamento – documento emitido pela Câmara Municipal comprovativo do licenciamento/autorização da operação de loteamento ou das obras de urbanização.
- i) Polígono de Implantação – é a área no interior do lote, onde poderá ser implantado o ou os edifícios.

Artigo 3º

Caracterização do Parque de Atividades

Parque de Atividades de Chaves, adiante apenas designado por Parque, situa-se em Outeiro Seco, na freguesia de Outeiro Seco, concelho de Chaves, e nele se desenvolvem diferentes áreas com vocações específicas, nomeadamente, edificação de fábricas e outras instalações de uso industrial, armazéns, edifícios de serviços, bem como áreas verdes e infraestruturas comuns, como arruamentos e redes de saneamento básico, captação e redes de abastecimento de água, instalações elétricas, telefónicas e de gás.

Capítulo II

Da instalação do Parque

Artigo 4º

Atividades admitidas

1. O Parque admite a instalação de atividades industriais, de armazenagem, de serviços e de comércio.
2. A admissão de outras atividades económicas carece de autorização da Entidade Gestora.
3. Compete à Entidade Gestora apreciar, casuisticamente, o pedido de instalação da atividade pretendida pela empresa candidata a utente do Parque, podendo este ser, fundamentadamente, rejeitado, designadamente em virtude de:
 - a) A atividade a desenvolver pela empresa candidata a utente do Parque ser manifestamente incompatível com a lógica de funcionamento do Parque de Atividades;
 - b) A atividade industrial a desenvolver ser suscetível de gerar danos ambientais significativos ou colocar em risco, pela sua perigosidade, a segurança do próprio Parque;



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

- c) A atividade a desenvolver pela empresa candidata a utente do Parque ser manifestamente inadequada em face das vocações específicas do próprio Parque ou pela sua sobreposição com outras atividades nele instaladas.

Artigo 5º

Procedimento

1. A constituição de direitos sobre os lotes que integram o Parque de Atividades a favor das empresas utentes, designadamente, compra e venda, direito de superfície ou arrendamento, deverá ser feita mediante Procedimento Prévio à Contratação, o qual deverá garantir o cumprimento dos princípios da igualdade, imparcialidade e leal concorrência entre os potenciais interessados.
2. *Quando razões de interesse público relevantes o justificarem, pode adotar-se o ajuste direto para a constituição de direitos sobre os Lotes previstos no número anterior.*
3. A escolha do Procedimento Prévio a adoptar, em função do direito a constituir a favor da empresa utente, tendo como objecto os respectivos lotes que integram o Parque de Atividades, - compra e venda, direito de superfície ou arrendamento – é da competência da entidade promotora, e desde que sejam acautelados os princípios previstos no número anterior.
4. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a constituição dos direitos acima enunciados sobre os lotes que integram o Parque de Atividades ficará limitada à concessão do direito de instalação da atividade correspondente a um lote por empresa utente do referido Parque, independentemente da natureza singular ou colectiva desta última.
5. Por razões ponderosas de interesse público previamente reconhecidas pela Entidade Gestora e associadas ao funcionamento do próprio Parque, designadamente tendo por referência a natureza da atividade a instalar, o seu carácter exclusivo e ou complementar, ou em face da viabilização económica da empresa, poderá a empresa utente do Parque beneficiar do direito de adjudicação sobre um ou mais lotes mediante a celebração do respetivo contrato de compra e venda, direito de superfície ou arrendamento.
6. As empresas candidatas a utentes do Parque devem celebrar com a Entidade Promotora um contrato-promessa de compra e venda ou de cedência (constituição de direito de superfície ou arrendamento *se igual ou superior a seis anos*) sobre o respetivo lote ou edifício nele construído, devendo celebrar a correspondente escritura no prazo estabelecido no contrato promessa.
7. *O prazo para a celebração do contrato constitutivo de direitos sobre os Lotes (de direito de superfície ou arrendamento) deverá ser celebrado no prazo de 30 dias a contar da comunicação de adjudicação.*



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

8. Excepcionalmente, podem ser admitidas outras modalidades contratuais de instalação no Parque desde que previamente aprovadas pela Entidade Gestora.
9. As Empresas utentes obrigam-se a requerer a autorização de construção no prazo máximo de 6 meses após a celebração do respetivo título constitutivo sobre o lote, apresentando, para o efeito, os documentos necessários na Câmara municipal.
10. As empresas obrigam-se a enviar à Entidade Gestora cópias do requerimento do pedido de autorização, bem como do alvará de autorização de construção.
11. Não obstante, para a conclusão dos seus edifícios, as empresas devem cumprir os prazos previstos na autorização de construção emitida pela Câmara Municipal, o prazo para início da construção nunca poderá ultrapassar 6 meses após a emissão do alvará de autorização de construção.
12. Após a conclusão do edifício e obtidas as licenças de exploração e autorização de utilização, as empresas dispõem de um prazo de 90 dias para iniciarem a atividade empresarial.
13. Os prazos mencionados nos números anteriores podem ser prorrogados a pedido fundamentado das empresas utentes.

Artigo 6º

Transmissões

1. A transmissão onerosa ou gratuita de lotes, dos edifícios implantados nos lotes ou das suas frações autónomas carece de autorização da Entidade Gestora.
2. Havendo transmissão da posição contratual de qualquer empresa utente a favor de um terceiro, obriga-se aquela a dar conhecimento do presente Regulamento ao terceiro, sendo condição de eficácia do negócio que a aplicação das presentes disposições se transmitam também.
3. A utilização do Parque pelas empresas utentes para finalidades diversas das estabelecidas no Regulamento do Parque carece de autorização prévia pela Entidade Gestora.
4. As empresas utentes não podem permitir que terceiros utilizem, a título gratuito ou oneroso, qualquer área do Parque, salvo se previamente forem autorizadas, caso a caso, pela Entidade Gestora.
5. À Entidade Gestora fica sempre reservado o direito de preferência em qualquer contrato que as empresas utentes venham a celebrar, designadamente na transmissão ou cedência a qualquer título.
6. O direito de preferência mencionado no número anterior será exercido de acordo com o previsto nos artigos 414º a 423º do Código Civil.

Capítulo III

Da gestão do Parque de Atividades



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

Artigo 7º

Entidade Gestora

1. A Flavifomento – Associação para o Fomento e Desenvolvimento Sustentável do Município de Chaves é a Entidade Gestora do Parque de Atividades de Chaves.
2. Constituem competências da Entidade Gestora:
 - a) Desenvolver acções de promoção e publicidade do Parque;
 - b) Zelar pelo bom estado de conservação e manutenção das infraestruturas e equipamentos, em articulação com as entidades competentes para o efeito;
 - c) Prestar os serviços comuns enunciados no número 1 do artigo 8º do presente Regulamento e cobrar as respectivas tarifas às empresas;
 - d) Zelar pelo cumprimento das normas ambientais e legais que regulem as atividades respetivas das empresas utentes.

Artigo 8º

Serviços a prestar pela Entidade Gestora

1. A Entidade Gestora 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) Coordenar a recolha dos resíduos urbanos;
 - e) Vigilância nas áreas de utilização comum.
2. A Entidade Gestora, através de si ou de terceiros, pode ainda colocar à disposição das empresas utentes outros serviços de reconhecido interesse para o Parque ou para as próprias empresas, designadamente:
 - a) Atividades 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;



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

- f) Jardinagem no interior dos lotes;
 - g) Assessoria técnica com vista ao projecto e gestão de construção de edificações e instalações técnicas de empresas utentes;
 - h) Serviços de manutenção de edificações ou instalações das empresas utentes;
 - i) Segurança no interior dos lotes.
3. Os Serviços prestados pela Entidade Gestora serão objeto de contrato a celebrar entre esta e a empresa utente.

Artigo 9º

Responsabilidade pelos encargos da gestão

1. A retribuição devida à Entidade Gestora pela administração ordinária, correspondente aos serviços mencionados no n.º 1 do artigo anterior, é no montante mensal a definir em Assembleia Geral de Utentes, sendo calculado em função da área de lote detido e será paga por todas as empresas utentes, até ao dia 10 (dez) de cada mês. Os pagamentos serão feitos por transferência bancária para a conta que a Entidade Gestora vier a indicar.
2. A retribuição referida no número anterior será anualmente atualizada, por aplicação do coeficiente publicado nesse ano 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.
3. Os custos referentes aos serviços mencionados no n.º 2 do artigo 8º são suportados apenas pelas empresas utentes que os solicitem

Artigo 10º

Obrigações das empresas utentes

As empresas utentes obrigam-se a:

- a) Licenciatar a construção e a atividade industrial nos prazos previstos no artigo 5º do presente Regulamento;
- b) Observar as regras gerais de urbanidade e de respeito por terceiros;
- c) Cumprir as regras relativas ao zonamento, uso, ocupação e transformação do solo, protecção ambiental e distribuição de infraestruturas aos lotes, previstas nos capítulos IV, V e VI do presente Regulamento;
- d) Pagar atempadamente a taxa de gestão correspondente aos serviços de utilização comum prestados pela sociedade gestora, nos termos do disposto no artigo 9º do presente Regulamento;



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

- e) *Pagar atempadamente a renda anual estipulada no respetivo contrato de locação, até ao 8º dia do mês de janeiro do ano a que diga respeito.*

Capítulo IV

Do zonamento, uso, transformação e ocupação do solo

Artigo 11º

Classes de uso do solo

1. O projeto de loteamento do Parque de Atividades de Chaves contempla um conjunto de classes de uso do solo que se designam por:
 - a) Lotes para a instalação de atividades industriais – uso exclusivo para atividades transformadoras -;
 - b) Lotes para a instalação de atividades industriais, comerciais e de armazenagem, excluindo-se a instalação de atividades oficinais de mecânica, bate-chapas e pintura de automóveis;
 - c) Lotes para a instalação de atividades de serviços – uso exclusivo para atividades de serviços -;
 - d) Área para a instalação de Centros de Apoio à Instalação Empresarial (CAIE);
 - e) Área Verde de utilização colectiva;
 - f) Áreas de Circulação e de Estacionamento;
 - g) Áreas para infraestruturas de apoio.
2. A área para a instalação de atividades 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. A edificabilidade nestas áreas está condicionada ao prescrito no presente capítulo.
3. A área para a instalação de Centros de Apoio à Instalação Empresarial destina-se à construção de edifícios ou edifício constituído no regime de propriedade horizontal, para uso industrial ou de armazenagem ou para a instalação de empresas de serviços, desde que compatíveis e complementares com a atividade instalada.
4. A área para a instalação de Serviços destina-se à construção de edifícios ou edifício constituído no regime de propriedade horizontal, para instalação de serviços ou comércio. A edificabilidade nestas áreas está condicionada ao prescrito no presente capítulo.



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

5. As áreas verdes são áreas de utilização coletiva a ceder ao domínio público, e destinam-se ao lazer e à qualificação ambiental do Parque de Atividades de Chaves. Estas áreas serão relvadas e arborizadas com espécies adequadas à região.
6. São também consideradas áreas verdes, as áreas de verde privado integradas nos lotes que se destinam à qualificação ambiental do Parque de Actividades, 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.
7. As áreas de circulação e de estacionamento, são áreas de utilização colectiva, que se destinam à circulação automóvel e pedonal, estacionamento e paragem de viaturas ligeiras ou pesadas, conforme as suas próprias condições e desenhos 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 infraestrutural de apoio, nomeadamente posto de transformação, sistema de captação e bombagem de água, entre outros.

Artigo 12º

Alteração da disciplina urbanística do loteamento

1. Só é permitida a alteração da disciplina urbanística do loteamento para instalação de atividades industriais, comerciais, de armazenagem ou de serviços, desde que previamente autorizada pela Entidade Gestora e aprovada pela Câmara Municipal de Chaves, devendo para tal respeitar a lei vigente e os regulamentos municipais aplicáveis.
2. Nas áreas para atividades industriais, comerciais, de armazenagem e de serviços, só é permitida a constituição de propriedade horizontal a partir de um lote já existente desde que previamente autorizado pela Entidade Gestora e aprovada pela Câmara Municipal de Chaves, devendo para tal respeitar a lei vigente e os regulamentos municipais aplicáveis.

Artigo 13º

Cotas de Plataforma

1. A modelação do terreno integrado nos lotes é da responsabilidade das empresas utentes, e será realizada de acordo com o projeto a aprovar pela Câmara Municipal de Chaves.
2. A cota de referência a utilizar na modelação do terreno dos lotes é aquela que se encontra inscrita na Planta de Síntese.



MUNICÍPIO DE CHAVES
CÂMARA MUNICIPAL
NIPC 501 205 551

Artigo 14º

Polígono de Implantação

1. Os edifícios contarão com uma implantação que não extravasará os limites dos polígonos de implantação definidos na Planta Síntese.
2. Admite-se que os polígonos de implantação possam ser subdivididos, sem que isso represente um fracionamento do lote, mas as áreas de implantação não poderão nunca extravasar o limite definido do polígono de implantação constante na Planta Síntese.
3. Fora do polígono de implantação não são admitidas quaisquer construções, excepto em casos especiais, como sejam a implantação de instalações de apoio imprescindíveis ao funcionamento do estabelecimento empresarial, desde que compatíveis com as restantes regras de uso e ocupação do solo, devendo estes casos especiais ser prévia e devidamente justificados pelas empresas utentes e carecendo de aprovação da Entidade Gestora e da Câmara Municipal de Chaves.
4. As construções para instalações especiais imprescindíveis ao funcionamento do estabelecimento e quando seja manifestamente impossível a sua localização no interior do edifício não podem nunca ultrapassar uma implantação superior a 3% da área de implantação do edifício principal.

Artigo 15º

Alinhamento

A edificabilidade respeitará sempre o alinhamento e o comprimento da fachada definido pela linha limite do polígono de implantação face aos arruamentos de acesso, exceto nos casos abrangidos pelo n.º 4 do artigo anterior.

Artigo 16º

Cércea

Com exceção de poderem existir caves e salvo exceções decorrentes da atividade produtiva, devidamente justificadas, a cércea máxima a considerar em lotes destinados a atividades industriais, de armazenagem, de serviços ou comerciais é de 12 m, estando nesta dimensão já incluída a utilização de platibanda.

Artigo 17º

Parâmetros de Ocupação

1. A área de implantação máxima não pode exceder a área do polígono de implantação, nem este último pode ultrapassar o índice de implantação máximo estabelecido na planta síntese para cada lote.



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

2. Admite-se a existência de pisos superiores, nomeadamente destinados a atividades administrativas, desde que salvaguardado o disposto no artigo anterior.

Artigo 18º

Impermeabilização do solo

1. Admite-se que a impermeabilização do solo dentro de cada um dos lotes, possa, em alguns casos, atingir 90% da área do lote.
2. A área impermeabilizada exterior ao polígono de implantação que se destina a circulação, estacionamento, cargas e descargas, bem como a área impermeabilizada no interior do polígono de implantação, deverão garantir o bom escoamento das águas pluviais e a boa conservação dos lotes e zonas envolventes.

Artigo 19º

Armazenamento de materiais a descoberto

1. A armazenagem de materiais a descoberto está condicionada à sua localização dentro dos polígonos de base e à demarcação em Projeto de Licenciamento das áreas destinadas a esse fim.
2. Os materiais armazenados deverão respeitar as condições de segurança e estar acondicionados e devidamente organizados de forma a não provocarem riscos nem conferirem impactes ambientais e visuais negativos.

Artigo 20º

Vedação do lote

Só será permitida vedação dos lotes nas seguintes condições:

1. A vedação dos lotes relativamente ao arruamento de acesso será realizada através de muro, com altura fixa de 1.20 m face à cota do arruamento.
2. Os portões que encerram os lotes, terão de ter uma altura fixa cujo limite é o coroamento do muro.
3. A vedação lateral e posterior dos lotes, salvo as situações em que é executada através de muros de suporte, será realizada com murete que não excederá os 1,50 m face à cota da plataforma do lote, encimado por grelha metálica até uma altura que não ultrapasse os 2,00 m relativamente à plataforma do lote.



MUNICÍPIO DE CHAVES
CÂMARA MUNICIPAL
NIPC 501 205 551

Artigo 21º

Estacionamento

1. As áreas de estacionamento de uso coletivo estão já definidas na Planta de Síntese e serão executadas quando das obras de urbanização de cada um dos setores do Parque.
2. Dentro dos lotes será respeitada a regulamentação aplicável para estacionamento de viaturas ligeiras e pesadas, designadamente o prescrito na Portaria nº 1136/2001, de 25 de setembro.

Artigo 22º

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 da Entidade Gestora.
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 pela Entidade Gestora, conforme previsto na alínea c) do ponto 1 do artigo 8º.

Artigo 23º

Espécies Vegetais

1. As espécies vegetais a adotar nas plantações dos espaços verdes privados 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 hídricas, 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, e posteriores alterações.*
3. No interior dos lotes, em áreas adjacentes aos arruamentos do Parque, não será admitida a plantação de espécies vegetais com elevadas exigências de espaço que comprometem o conforto das zonas pedonais, bem como o correto desenvolvimento das árvores de arruamento propostas.
4. As espécies a localizar junto a muros e/ou 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.



MUNICÍPIO DE CHAVES
CÂMARA MUNICIPAL
NIPC 501 205 551

Capítulo V
Da proteção ambiental

Artigo 24º

Normas Gerais

1. As empresas utentes deverão respeitar a legislação ambiental aplicável, quer no processo de licenciamento, quer nas fases de edificação e instalação empresarial e de funcionamento da atividade 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 atividade industrial ou empresarial, sendo os prejuízos causados da responsabilidade das empresas utentes.

Artigo 25º

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 Parque e da rede municipal, só serão autorizadas a laborarem após fazerem prova de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir darão plena garantia de compatibilidade com o maior recetor e que são respeitados os parâmetros definidos na legislação aplicável.
2. As empresas utentes deverão realizar, sempre que a sua atividade o exija, pré-tratamento de afluentes líquidos de modo a garantir a compatibilidade com o sistema geral de águas residuais do Parque e da rede municipal.

Artigo 26º

Emissão de gases

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

Artigo 27º

Ruído

As empresas utentes deverão tomar precauções de forma a ser cumprido o Regulamento Geral sobre o Ruído, atualmente previsto no *Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro*.



MUNICÍPIO DE CHAVES
CÂMARA MUNICIPAL
NIPC 501 205 551

Artigo 28º

Resíduos sólidos

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

Capítulo VI

Distribuição de Infraestruturas aos Lotes

Artigo 29º

Distribuição de energia elétrica

1. A ligação das infraestruturas elétricas aos lotes, a estabelecer sob responsabilidade das empresas utentes, deverá obrigatoriamente ser do tipo subterrâneo, utilizando para esse efeito as infraestruturas de utilização coletiva previamente estabelecidas sob os passeios.
2. Qualquer solicitação por parte das empresas utentes, de potências elétricas 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 o *teor do art.º 7º do Decreto-Lei n.º 517/80, de 31 de outubro alterado pelo Decreto Lei n.º 315/95, de 28 de novembro*.
4. Todos os Postos de Transformação privativos deverão prever a sua alimentação em anel, devendo por isso ter duas delas de entrada, ser alimentados em cabo subterrâneo com anel MT e garantido o acesso permanente pelos serviços da EDP.
5. As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos ou regulamentos da entidade distribuidora de energia elétrica, bem com toda a regulamentação aplicável ao setor.



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

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

Artigo 30º

Distribuição de infraestruturas de telecomunicações

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

Artigo 31º

Distribuição de infraestruturas de água

1. O abastecimento de água aos lotes será efectuado mediante utilização das infraestruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas sob os passeios.
2. As empresas utentes deverão observar a regulamentação e procedimentos em vigor no Concelho de Chaves no que concerne ao abastecimento de água.
3. A constituição de captação de águas subterrâneas nos lotes ficará condicionada ao acordo prévio da sociedade gestora, e carece de título de utilização a emitir pela Entidade competente, devendo para este efeito, as empresas utentes recolher o acordo prévio da Entidade Gestora e submeter àquela Entidade um processo com vista à constituição de captação de águas subterrâneas.
4. As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de abastecimento de água aos lotes.

Artigo 32º

Distribuição de abastecimento de gás

1. O abastecimento de gás aos lotes será efectuado mediante utilização das infraestruturas de utilização colectiva previamente estabelecidas sob os passeios.



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

2. As empresas utentes deverão observar todos os requisitos técnicos, regras ou regulamentos do operador público 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 setor.
3. Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, as empresas utentes deverão observar as Portarias e Decretos-Lei abaixo indicados:
 - Decreto-Lei nº 521/99, de 10 de dezembro que estabelece as normas relativas ao projeto, execução, abastecimento e manutenção das instalações de gás.
 - Portaria nº 386/94, de 16 de julho, alterada pela Portaria nº 690/2001, de 10 de Julho, que aprova o regulamento técnico relativo ao projecto, construção, exploração e manutenção de redes de distribuição de gases combustíveis.
 - Portaria nº 690/2001, de 10 de julho (retificações), que aprova a revisão de alguns regulamentos, nomeadamente as Portarias nº 386/94, de 16 de junho, Portaria nº 361/98, de 26 de junho e Portaria nº 362/2000, de 20 de junho.Deverão igualmente, as empresas utentes, obedecer a todos os diplomas que venham a alterar, substituir ou suceder aos diplomas acima referidos.
4. As empresas utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de abastecimento de gás aos lotes.

Artigo 33º

Infraestruturas de drenagem de águas pluviais

1. As ligações das infraestruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes serão efetuadas mediante utilização das infraestruturas de utilização coletiva 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 infraestruturas de drenagem de águas pluviais aos lotes.

Artigo 34º

Infraestruturas de drenagem de águas residuais

1. As ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais aos lotes serão efetuadas mediante utilização coletiva previamente estabelecidas sob os arruamentos e passeios.



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

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 utentes ficam obrigadas a suportar os encargos que resultarem do estabelecimento das ligações das infraestruturas de drenagem de águas residuais aos lotes.

Capítulo VII

Incumprimento e Reversão

Artigo 35º

Incumprimento

1. O não cumprimento pontual, por parte das empresas utentes, das obrigações assumidas nos artigos 9.º e na alínea d), do art. 10º, do presente Regulamento, dará lugar à imediata cobrança, de acordo com o contrato de prestação de serviços a celebrar entre a Entidade Gestora e a empresa utente.
2. Caso a dívida subsista para além do período de doze meses, independentemente da adoção das medidas que considere adequadas, a Entidade Gestora terá o direito a exigir da devedora, para além da dívida global e por cada mês em atraso, o valor correspondente a 10% do montante total em débito.
3. O não cumprimento dos prazos estabelecidos no presente Regulamento, designadamente os previstos no nº4 e nº 5, do artigo 5º, constitui a empresa utente na obrigação de pagar à Entidade Gestora uma indemnização correspondente a 1% do valor de transmissão ou cedência do lote de terreno, por cada mês de atraso no cumprimento.

Artigo 36º

Reversão e Condições

1. A reversão dos lotes de terreno que integram o Parque de Atividades para a plena posse e propriedade da Entidade Promotora poderá ser decidida pelo respetivo órgão executivo competente, nos seguintes casos:
 - a) Não cumprimento dos prazos de início e conclusão da operação urbanística de edificação nos respectivos lotes e início de actividade;
 - b) Desconformidade do empreendimento com os projetos ou regulamentos aprovados ou com as normas legais que regulem as atividades respectivas;
 - c) Cessação da laboração ou atividade, sem motivo justificado, por prazo superior a um ano, ou não iniciar a atividade no prazo de 90 dias contados a partir do dia seguinte à concessão da autorização de utilização respectiva, ou não instruir o processo do pedido de autorização de



MUNICÍPIO DE CHAVES

CÂMARA MUNICIPAL

NIPC 501 205 551

construção, junto da Câmara Municipal, no prazo máximo de 6 meses após a celebração do respetivo título constitutivo sobre o lote;

d) Não pagamento do preço ou de qualquer das suas prestações ou não cumprimento dos prazos que forem estabelecidos para os demais encargos;

e) A violação do disposto nos artigos 27º, 28º, 29º e 30º do presente Regulamento.

2. No caso de reversão por qualquer das razões referidas no número anterior, as benfeitorias realizadas ficarão a fazer parte integrante do lote, sem direito a qualquer indemnização.

3. As condições de exercício do direito de reversão pela Entidade Promotora deverão constar expressamente no título constitutivo a celebrar com a empresa utente do Parque.

Capítulo VIII

Disposições finais

Artigo 37º

Licenciamento do Parque como Área de Localização Empresarial

A Entidade Promotora do Parque poderá requerer, ulteriormente, o licenciamento do mesmo como Área de Localização Empresarial, se estiverem reunidas todas as condições para o efeito, nos termos da legislação então em vigor.

Artigo 38º

Revisão do Regulamento

1. As disposições constantes do presente Regulamento serão objeto de revisão ou alteração sempre que a Entidade Gestora o entenda conveniente, mediante consulta prévia às partes contratantes.

2. A consulta prévia será efetuada através de carta registada com aviso de receção, a enviar para a sede da empresa utente.

3. A empresa utente dispõe de um prazo de 15 dias para se pronunciar acerca da alteração proposta.

4. Caso a empresa utente não se pronuncie dentro do prazo referido no número anterior, considerar-se-á por aceite a referida alteração para todos os efeitos legais.

Artigo 39º

Dúvidas e omissões

Para a resolução de conflitos e ou dúvidas decorrentes da aplicação do presente Regulamento, é competente a Entidade Gestora.



MUNICÍPIO DE CHAVES
CÂMARA MUNICIPAL
NIPC 501 205 551

Artigo 40º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato à sua publicação através de edital afixado nos lugares de estilo, nos termos, e para os efeitos, do disposto no art. 91º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.