

## **REGULAMENTO DO TECNÓPOLO DO VALE DO TEJO**

O Tecnopolo do Vale do Tejo pretende ser uma zona destinada ao desenvolvimento tecnológico inovador para empresas e para empreendedores, que suscite a criatividade, a troca de ideias e de experiências. Este desígnio exige um ambiente repousante de grande qualidade, devidamente organizado, pelo que a concepção do seu Plano de Urbanização bem como as regulamentações que dele decorrem são consequência desta ideia fundamental.

Este Regulamento pretende:

- Definir o tipo e as condições para as actividades que podem ser enquadrados no Tecnopolo do Vale do Tejo;
- Orientar o modo como essas entidades devem actuar no Tecnopolo do Vale do Tejo.

Este documento deve ser anexo aos vários tipos de contratos a realizar pela Entidade Gestora com os diversos utilizadores do Tecnopolo do Vale do Tejo, de forma a ser obrigatoriamente seguido no interesse de todos.

### **CAPÍTULO I**

#### **RESPONSABILIDADES E COMPETÊNCIAS**

##### **Artigo 1º**

(Entidade responsável)

O Tecnopolo do Vale do Tejo é propriedade do Município de Abrantes, que é a entidade responsável pela concepção do conjunto deste Pólo Tecnológico e por zelar pelo seu desenvolvimento e organização.

##### **Artigo 2º**

(Entidade Gestora)

**1.** O Município de Abrantes definirá um conjunto de regulamentos para a organização e gestão do Tecnopolo, pretendendo-se que uma entidade de direito privado já formalmente constituída, a TAGUSVALLEY – Associação para a Promoção e Desenvolvimento do Tecnopolo do Vale do Tejo, venha a ser mandatada para efectuar a sua gestão corrente, aqui denominada Entidade Gestora.

**2.** O Município de Abrantes assume a gestão directa do Tecnopolo até o respectivo Contrato de Mandato com a Entidade Gestora se encontrar em vigor, ou sempre que este se encontrar suspenso ou revogado.

##### **Artigo 3º**

(Investimentos)

1. Os edifícios inicialmente existentes no Tecnopolo pertencem ao Município de Abrantes, assim como as infra-estruturas e os espaços comuns.
2. Após a obtenção do acordo expresso do Município de Abrantes, a Entidade Gestora poderá realizar, ou autorizar a realização, de outros investimentos por outras entidades no Tecnopolo.
3. Em qualquer caso, a Entidade Gestora deve acompanhar a realização dos investimentos, de forma a poder assegurar o cumprimento deste Regulamento e outras normas aplicáveis, sem prejuízo das responsabilidades atribuíveis a terceiros.

**Artigo 4º**

(Responsabilidades da Entidade Gestora)

A Entidade Gestora tem as suas competências e responsabilidades definidas no Contrato de Mandato do Tecnopolo, devendo em termos genéricos:

- a) Assegurar o cumprimento dos Regulamentos;
- b) Coordenar a organização e a gestão do Tecnopolo, incluindo a definição dos valores a pagar pelos utilizadores dos terrenos, das instalações existentes, e ainda dos serviços de interesse geral que sejam disponibilizados.

**Artigo 5º**

(Fornecedores de utilidades)

1. Os serviços técnicos camarários e empresas concessionárias do fornecimento de água, de electricidade, de gás e de comunicações conservam as suas prerrogativas legais. A Entidade Gestora do Tecnopolo não se substitui a esses serviços, apenas facilita as ligações e a necessária coordenação.

**CAPÍTULO II**

**UTILIZADORES**

**Artigo 6º**

(Perfil de aceitação de utilizadores)

1. O Tecnopolo do Vale do Tejo destina-se a acolher as entidades com capacidade de inovação e que tenham interesse em desenvolver parcerias com centros de conhecimento, e que se insiram no seguinte perfil de aceitação:

- a) Empresas tecnológicas inovadoras;
- b) Laboratórios de investigação e análise;

- c) Centros de formação tecnológica;
- d) Empresas de serviços especializados para empresas inovadoras.
- e) Ou outras, desde que sejam consideradas de relevante e interesse para o desenvolvimento do Tecnopolo e sejam aprovadas por unanimidade pela Direcção da Entidade Gestora.

**2.** O Tecnopolo do Vale do Tejo não aceita a localização de empresas que não desejem prosseguir actividades inovadoras ou parcerias com outras entidades nomeadamente centros de conhecimento, e também as empresas de venda a retalho, de empresas de armazenagem e de entidades que suscitem problemas ambientais.

### **Artigo 7º**

(Cumprimento dos regulamentos)

**1.** Constituem obrigações dos utilizadores:

- a) Todos os utilizadores estão obrigados ao cumprimento das disposições contidas no presente Regulamento e no Regulamento de Estaleiros, que farão parte integrante dos contratos que sejam, em cada caso, celebrados pela Entidade Gestora.
- b) Pagar o preço que contratualmente for estipulado pela venda, cedência ou arrendamento do imóvel correspondente;
- c) Manter o terreno, obra ou área arrendada, em perfeito estado de conservação e segurança;
- d) Dar apoio à Entidade Gestora na execução das suas específicas tarefas e colaborar, na medida possível, com as actividades desenvolvidas no Tecnopolo no sentido da sua maior realização como dinamizador do fomento tecnológico, e da sua promoção e prestígio externos.

### **Artigo 8º**

(Entidades instaladas em lotes próprios)

**1.** Quando se tratar de utilizadores proprietários ou superficiários, compete-lhes ainda cumprir o estabelecido no respectivo contrato e, nomeadamente:

- a) Construir, no prazo fixado no contrato, a obra a que se destina o terreno cedido;
- b) Efectuar as ligações às redes gerais referidas no regulamento de urbanização e cumprir as obrigações relativas ao impacte ambiental exigidas no Capítulo IV;
- c) Efectuar um seguro da sua edificação contra incêndios, em conjugação com a Entidade Gestora;
- d) Reconstruir o edifício em caso de destruição;

- e) Aplicar o edifício ao fim convencionado;
- f) Participar nas despesas referentes aos serviços de interesse colectivo.

### **Artigo 9º**

(Cedência de terrenos e instalações)

- 1.** Os lotes do Tecnopolo, e que são propriedade do Município de Abrantes, podem ser cedidos para os fins e nas condições previstas neste Regulamento, designadamente por venda, cessão a título precário, ou em regime de direito de superfície, mediante contrato;
- 2.** Os edifícios já construídos ou a construir no Tecnopolo podem ser arrendados ou a sua utilização contratada de forma adequada.

### **Artigo 10º**

(Condições dos contratos de direitos de superfície)

- 1.** O prazo do direito de superfície será fixado no acto de constituição, podendo ser prevista a sua prorrogação.
- 2.** Os superficiários terão direito a indemnização pela extinção do direito de superfície conforme o convencionado no título de constituição.
- 3.** Os contratos podem prever a passagem a propriedade plena após dez anos de funcionamento regular.
- 4.** A cedência a terceiros está condicionada à compatibilidade das entidades destinatárias com o perfil de aceitação do Tecnopolo e ao exercício do direito de preferência por parte da TAGUSVALLEY.

### **Artigo 11º**

(Seguro)

- 1.** Como garantia, o utilizador ou superficiário deve realizar seguros, em companhia idónea, que garanta a cobertura dos prejuízos de terceiros e a reconstrução em caso de incêndio. A Entidade Gestora pode exigir a verificação destes seguros e da sua validade.

### **Artigo 12º**

(Serviços no Tecnopolo)

- 1.** Cada entidade localizada no Tecnopolo pode contratar serviços directamente com fornecedores, sem envolver a Entidade Gestora nesse contrato, desde que a sua execução não prejudique o funcionamento geral, não haja ocupação de espaços comuns, nem sejam prejudicadas as condições exigidas nos Regulamentos. Neste caso, a Entidade Gestora não intervém nessa colaboração.

2. Cada entidade localizada no Tecnopolo dispõe de serviços comuns contratados pela Entidade Gestora, sendo neste caso necessário proceder a uma partilha dos encargos correspondentes.
3. A partilha dos encargos dos serviços comuns é efectuada pela atribuição a cada utilizador (proprietário, superficiário ou arrendatário) de um número de pontos determinado em função das áreas ocupadas por cada um.
  - 1 Ponto por cada XX m<sup>2</sup> de terreno do lote para edificação (área de implantação dos respectivos edifícios, parqueamentos e jardins próprios) a contar da data da assinatura do contrato (ou contrato promessa).
  - 1 Ponto por cada YY m<sup>2</sup> de piso ocupado a contar da obtenção da respectiva licença de construção, com o mínimo de um ponto.
4. Na partilha dos encargos terá de ser adoptado idêntico critério em relação à Entidade Gestora e aos fornecedores de utilidades, para as áreas que ocupam e que se encontram à sua responsabilidade com a excepção daquelas relacionadas com elementos de interesse colectivo.
5. A Entidade Gestora do Tecnopolo faz o cálculo das participações devidas por cada utilizador, na proporção dos pontos que lhe foram atribuídos, e o respectivo valor é estabelecido em Assembleia-geral da Entidade Gestora.

### **CAPÍTULO III**

#### **TRAMITAÇÃO PARA APROVAÇÃO DO PROJECTO**

##### **Artigo 13º**

(Plano de Urbanização)

1. Aos utilizadores que construam edifícios, a Entidade Gestora fornecerá um Plano de Urbanização, constando de uma planta à escala de 1/1000, onde figuram as principais características do terreno e seus arredores, a rede viária, as diversas redes gerais e as áreas de implantação das edificações a construir com as respectivas cotas de soleira.
2. Os técnicos encarregados da realização das diferentes operações deverão respeitar nos diferentes estádios de estudo, a letra e o espírito do presente Regulamento.

##### **Artigo 14º**

(Acompanhamento da obra)

1. A Entidade Gestora terá em qualquer altura a competência para efectuar o controlo técnico da construção dos edifícios, mas essa capacidade não se confunde com a responsabilidade directa das diferentes entidades intervenientes no quadro da legislação em vigor sobre edifícios, trabalhos complementares e infra-estruturas.

2. A Entidade Gestora aprovará os pedidos de acordo com o presente Regulamento e só depois dessa aprovação se poderá proceder à aprovação camarária e de outras concessionárias.
3. Só depois de obtidas as competentes aprovações e respectivas licenças de construção, se for caso disso, se poderão iniciar as obras, com oportuno conhecimento da Entidade Gestora relativamente à aprovação e licenciamento obtido.

### **Artigo 15º**

(Prazo para a obra)

1. Os proprietários ou superficiários devem iniciar a construção dos seus edifícios num prazo de seis meses após a concessão da respectiva licença de construção, prazo que poderá ser prorrogado até ao máximo de um ano pela Entidade Gestora.
2. As obras não devem ter interrupções ou suspensões superiores a seis meses, e devem estar terminadas no prazo máximo de dois anos.
  - a) O incumprimento por parte dos proprietários ou superficiários do prazo máximo de 2 anos para o termo da construção – prazo que se deve contar da data do início da construção – salvo situações devidamente justificadas, determina o incumprimento do contrato dando direito à entidade gestora à reversão do lote e aos superficiários a uma indemnização pelas construções entretanto realizadas de valor a decidir por Comissão Arbitral, em função do património útil construído;
  - b) Em caso de reversão, a quantia paga pelo lote não está sujeita a devolução aos superficiários.

## **CAPÍTULO IV**

### **IMPACTO AMBIENTAL**

#### **Artigo 16º**

(Cumprimento de legislação ambiental)

1. Sob pena de incumprimento contratual, os utilizadores do Tecnopolo comprometem-se a cumprir os requisitos da Legislação Portuguesa no que respeita à salvaguarda do ambiente.
2. Será da sua responsabilidade o tratamento e controlo de todos os resíduos sólidos, líquidos ou gasosos gerados pela sua actividade, bem como a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental.

## **Artigo 17º**

(Condições especiais)

- 1.** Os edifícios a instalar no Tecnopolo e eventuais chaminés deverão possuir uma arquitectura e altura compatíveis com o meio envolvente.
- 2.** A existência de espaços verdes e de barreiras de protecção arborizadas pode ser exigida.
- 3.** Será prestada particular atenção aos sistemas de descarga de águas residuais e respectivos limites de descarga admissíveis.
- 4.** As emissões gasosas das empresas e outras entidades a instalar no Tecnopolo não poderão exceder os limites de concentração admissíveis na Legislação Portuguesa pelo que deverão possuir equipamento adequado à redução dessas emissões.
- 5.** Os utilizadores do Tecnopolo são responsáveis pelos sistemas próprios de recolha, transporte e/ou tratamento de resíduos sólidos ou devem estabelecer acordos com as empresas especializadas ou instituições competentes para esse fim. No caso de vir a ser indispensável, a deposição temporária de quaisquer resíduos no Tecnopolo tal autorização deve ser obtida previamente da Entidade Gestora, que pode exigir a instalação de plataformas de acesso para colheita de amostras ou acesso aos locais de rejeição de efluentes líquidos e gasosos.

