



CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

**REGULAMENTO PARA A**

**INSTALAÇÃO**

**NA ÁREA DE APOIO OFICINAL**

**E ARTESANAL**

**DE**

**CARRAZEDA DE ANSIÃES**



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Desde 24 de Setembro de 1990, o Município de Carrazeda de Ansiães tem regulamentado as condições de instalação na Área de Apoio Oficial e Artesanal de Carrazeda de Ansiães. Entretanto, exigências impostas por considerações de ordem legal e pela dinâmica do crescimento da Zona de Apoio Oficial e Artesanal levaram os órgãos do Município a aprovar as alterações de 31 de Dezembro de 2001 e de 16 de Outubro de 2007, as quais reflectem algumas opções estratégicas relativamente ao tipo de actividades que deverão ser incrementadas. Simultaneamente alguns prazos foram ajustados em função da realidade actual, dominada pela crescente desburocratização dos processos de licenciamento das operações urbanísticas e do próprio licenciamento das actividades industriais. Embora seja assinalável o progresso conseguido com as alterações acima referidas, deverão ser efectuadas algumas redefinições quanto ao tipo de actividades preferenciais a instalar na Área de Apoio Oficial e Artesanal, que deverão ser objecto de apoio municipal – devendo ser alargado o âmbito de actividades ligadas à agricultura. Em simultâneo, clarifica-se a fundamentação da atribuição dos lotes no regime de direito de superfície, bem como o funcionamento das bonificações na venda dos lotes e ainda o processo de reversão e de apuramento das consequentes indemnizações.

Assim, para efeitos do disposto no n.º 7 do artigo 112º e ao abrigo do artigo 241º, ambos da Constituição da República Portuguesa, a Assembleia Municipal de Carrazeda de Ansiães, nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 53º e da alínea a) do n.º 6 do artigo 64º, ambos 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, em sessão realizada a \_\_\_/\_\_\_/2009, sob proposta da Câmara Municipal, tomada em reunião realizada a \_\_\_/\_\_\_/2009, aprovou alterações ao Regulamento para a Instalação na Área de



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Apoio Oficial e Artesanal de Carrazeda de Ansiães que, doravante, fica a reger-se pelos seguintes normativos regulamentares:

### **Artigo 1º**

(Formas de alienação)

1. A cedência dos lotes será contratada entre a Câmara Municipal e os interessados (pessoas singulares ou colectivas), numa das seguintes modalidades:
  - a) A título gratuito – direito de superfície por 50 anos;
  - b) A título oneroso – propriedade plena.
2. A cedência a título gratuito – constituição do direito de superfície – será efectuada caso a caso, entre a Câmara Municipal e os interessados, por simples ajuste directo, desde que se verifique o relevante interesse municipal.
3. Serão de relevante interesse municipal, nomeadamente, os investimentos que:
  - a) Sejam considerados de grande importância social e económica, nomeadamente pelo número de postos de trabalho – directos e indirectos – criados e pelo seu contributo para o desenvolvimento sustentado do concelho;
  - b) Empreguem pessoal qualificado;
  - c) Nos seus processos de fabrico e/ou comercialização utilizem matérias-primas e/ou produtos preferencialmente de origem concelhia;
  - d) Não impliquem a produção de resíduos perigosos e tenham processos adequados de gestão de resíduos.
4. Na cedência a título oneroso – propriedade plena – o custo base por metro quadrado será de € 10,26, sendo esse valor actualizável anualmente segundo o índice de preços no consumidor, sem habitação, publicado pelo Instituto



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Nacional de Estatística – variação média dos últimos 12 meses –, relativo ao mês de Novembro, inclusive, do ano anterior.

5. Após um período de 5 anos de funcionamento, o promotor do investimento que seja beneficiário do regime de direito de superfície poderá adquirir o(s) lote(s), por ajuste directo, devendo, para o efeito, pagar o valor base mencionado no número anterior, com referência à data da celebração da escritura de compra e venda.
6. A aquisição do lote nos termos do artigo anterior implicará para o promotor o cumprimento das disposições do presente regulamento que lhe sejam aplicáveis por efeitos do negócio de compra e venda.

### **Artigo 2º**

(Direito de superfície)

1. O direito de superfície mencionado na alínea a) do artigo 1º é prorrogável por iguais períodos nos termos do n.º 3 do artigo 19º do Decreto-lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.
2. A Câmara Municipal só poderá opor-se à prorrogação invocando fundamento legal ou a necessidade do terreno para um fim de interesse público.
3. A oposição à prorrogação deve ser notificada no prazo de 12 meses antes do término do contrato ou de 3 meses antes do término do contrato ou de três meses após o conhecimento do facto que violou a disciplina do contrato.
4. O superficiário poderá renunciar expressamente à prorrogação, devendo respeitar os prazos estabelecidos no número anterior e comunicar essa intenção à Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães por carta registada com aviso de recepção.

### **Artigo 3º**



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

(Transmissão e mudança de finalidade)

A transmissão entre vivos do direito de superfície e a mudança dos fins nele assinalados carecem de autorização da Câmara Municipal.

### **Artigo 4º**

(Associação de lotes)

1. A Câmara Municipal poderá ceder ao mesmo concorrente mais do que um lote, em qualquer um dos regimes de cedência estabelecidos no n.º 1 do artigo 1, desde que a dimensão do investimento comprovadamente requeira áreas superiores a qualquer dos lotes.
2. Os lotes a vender em conformidade com o número anterior terão de confrontar entre si.
3. Os prazos de construção estabelecidos no artigo 11º aplicam-se à totalidade das construções a efectuar em ambos os lotes.

### **Artigo 5º**

(Bonificações)

1. Tem carácter prioritário a instalação e exploração das seguintes actividades, beneficiando as mesmas das deduções percentuais abaixo indicadas, relativamente ao preço de compra dos lotes:
  - a) Conservação, transformação e comercialização de produtos agrícolas e seus derivados: 25%;
  - b) Empresas transformadoras de produtos não agrícolas: 20%
  - c) Relocalização de empresas na área da reparação automóvel e construção civil: 15%;
  - d) Outras actividades: 10%.
2. Deduções em função do número de postos de trabalho criados:



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

- a) Até 2 – 20%;
  - b) De 3 a 5 – 25%;
  - c) De 6 a 10 – 30%;
  - d) De 11 a 20 – 35%;
  - e) De 21 a 50 – 45%.
3. Deduções em função da origem concelhia das matérias-primas e/ou dos produtos utilizados nos processos de fabrico e/ou de comercialização:
- a) Até 50% – 0%;
  - b) Acima de 50% – 10%.
4. Deduções em função da percentagem de postos de trabalho com base no recrutamento no tecido social do concelho:
- a) Até 50% – 0%
  - b) Acima de 50% – 20%
5. As deduções previstas no presente artigo são cumulativas, não podendo, no seu total – incluindo a dedução no âmbito do cartão municipal jovem –, ultrapassar a percentagem de 80% do valor do lote.

### **Artigo 6º**

(Instrução do pedido)

A entidade interessada na aquisição do(s) lote(s) de terreno deverá apresentar requerimento, endereçado ao Presidente da Câmara Municipal, onde conste:

- a) Identificação do requerente;
- b) Identificação do lote ou lotes pretendidos;
- c) Tipo de indústria, comércio ou serviço a instalar, indicando a estimativa global do investimento;
- d) Número de postos de trabalho a criar e respectiva caracterização de funções;



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

- e) Os níveis de resíduos previstos;
- f) Número de postos de trabalho com base em recrutamento no tecido social do concelho;
- g) A área prevista para construção e o tipo de utilização para o espaço livre;
- h) O prazo de manutenção da candidatura;
- i) Outros elementos que os candidatos considerem relevantes para a apreciação da candidatura.

### **Artigo 7º**

(Forma de pagamento)

1. No acto de celebração da escritura de compra e venda, a qual deverá ser celebrada no prazo de 30 dias a contar da adjudicação do(s) lote(s), é pago o valor do(s) lote(s) de terreno, deduzido da bonificação atribuída em função do disposto no artigo 5º
2. A bonificação prevista no número anterior é garantida pelo comprador através da prestação de uma caução, mediante garantia bancária à 1ª solicitação ou qualquer outro meio correspondente, a favor da Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães e de valor igual à bonificação concedida.
3. No final do 5º ano a contar da data de início de actividade, os serviços municipais informarão acerca do grau de cumprimento dos requisitos que fundamentaram a bonificação no preço de venda do(s) lote(s).
4. Caso tenha havido incumprimento, a Câmara Municipal determinará o reembolso do valor da bonificação, acrescido dos juros legais em vigor, que deverá ser efectuado no prazo de sessenta dias a contar da data da notificação.
5. Findo o prazo estabelecido no número anterior, a Câmara Municipal de Carrazeda accionará a caução prestada.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

### **Artigo 8º**

*(Verificação do grau de cumprimento dos requisitos das bonificações)*

1. Para efeitos de verificação do grau de cumprimento dos requisitos que fundamentaram as bonificações, os promotores deverão entregar nos serviços municipais, anualmente, os documentos contabilísticos necessários, bem como os mapas de salários entregues na Segurança Social.
2. Para os efeitos do número anterior poderá a Câmara Municipal solicitar elementos adicionais, fixando um prazo razoável para o efeito.

### **Artigo 9º**

*(Mudança de actividade)*

1. Os lotes de terreno são vendidos expressamente para a instalação de determinada unidade industrial ou comercial.
2. Poderá a Câmara Municipal autorizar a instalação de unidade industrial ou comercial diferente ou ainda a mudança de actividade, desde que tal seja requerido e os motivos aduzidos sejam de molde a justificar a respectiva alteração.
3. A mudança de actividade, poderá implicar, a todo o tempo, a perda de parte do valor das bonificações atribuídas nos termos do número do artigo 5º, acrescido de juros de mora à taxa legal.

### **Artigo 10º**

*(Forma de dedução do valor das bonificações)*

Caso, de forma acumulada, nos cinco anos imediatos após o início de laboração ou funcionamento, se verifique o incumprimento por um prazo superior a seis meses, dos parâmetros que conduziram à atribuição das bonificações estabelecidas nos números



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

2, 3 e 4 do artigo 5º, tal situação implicará a colocação no escalão de bonificação adequado e conseqüente redução das bonificações.

### **Artigo 11º**

(Prazos de construção e de funcionamento)

1. A empresa obriga-se a construir as instalações previstas no projecto previamente aprovado pela Câmara Municipal no prazo de 12 meses após a assinatura da escritura pública de compra de cedência do terreno e a iniciar o funcionamento no prazo de 180 dias a contar do término da construção.
2. Os prazos mencionados no número anterior podem ser prorrogados por deliberação da Câmara Municipal, mediante pedido fundamentado apresentado por escrito pela empresa a instalar.
3. Os prazos poderão ser prorrogados apenas uma vez, não devendo a prorrogação, no seu total, ser superior aos prazos mencionados no n.º 1.

### **Artigo 12º**

(Resolução do contrato)

1. A Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães poderá resolver o contrato nas seguintes situações:
  - a) Se a empresa não cumprir os prazos mencionados no artigo anterior e suas prorrogações, ressalvados os casos de força maior ou outras circunstâncias que lhe sejam estranhas, de acordo com as seguintes circunstâncias:
    - a1) Se o investimento em imobilizado não tiver ultrapassado 50% do previsto no projecto, o terreno e o valor das benfeitorias reverterão para o município.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

- a2) Se o investimento em imobilizado tiver ultrapassado 50% do previsto no projecto e se for reconhecida a continuidade do investimento, não se dará a reversão do terreno, devendo o preço do lote sofrer um agravamento de 50% do valor por metro quadrado, por cada semestre completo em atraso.
  - b) Se o comprador utilizar o lote ou lotes adquiridos ou as instalações para um fim diverso do previsto sem autorização expressa da Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães.
  - c) Em caso de abandono da exploração do espaço industrial ou comercial, salvo por mútuo acordo e com aviso prévio.
  - d) Se durante a instalação surgirem à empresa intransponíveis obstáculos de ordem legal que inviabilizem o início de funcionamento.
2. A indemnização a conceder ao promotor pela reversão do lote de terreno, à posse e titularidade da Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães, deverá corresponder a 20% das quantias entregues a título de pagamento do lote.
  3. No caso de existirem construções ou benfeitorias efectuadas no lote de terreno, que não possam ser levantadas sem detrimento da coisa, à indemnização mencionada no número anterior acrescerá o valor que vier a ser fixado por uma comissão de avaliação composta por três peritos, sendo um nomeado pela Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães, outro pelo promotor e o terceiro de comum acordo por ambas as partes.
  4. Em caso de reversão, da indemnização a conceder ao promotor, nos termos dos números 2 e 3, deverá ser deduzido o valor da bonificação na alienação do lote, devidamente actualizado em função do valor médio do índice de preços no consumidor, sem habitação, publicado pelo Instituto Nacional de estatística.
  5. A dedução mencionada no número anterior ocorrerá apenas quando os factos integradores do direito de reversão ocorrerem dentro do período de quinze



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

anos imediatamente posterior à data do início de laboração ou de funcionamento.

### **Artigo 13º**

(Direito de preferência e outros condicionamentos)

1. A empresa não poderá vender nem prometer vender o lote nem as instalações nele construídas antes da construção de, pelo menos, 50% da área coberta máxima.
2. À Câmara municipal de Carrazeda de Ansiães é reconhecido o direito de preferência na alienação, revestindo esse direito eficácia real, devendo tal facto ser expressamente mencionado na escritura e ser convenientemente registado, nos termos do disposto no artigo 421º do Código Civil.
3. Todos os ónus ou encargos e quaisquer outras obrigações impostas pela Câmara municipal aos proprietários do lote transmitem-se ao novo adquirente desse lote.
4. As entidades bancárias que concedam empréstimos às empresas destinados à aquisição dos lotes ou à construção de infra-estruturas e realização de benfeitorias, poderão sobre os mesmos constituir hipotecas para garantia dos capitais mutuados, as quais subsistirão no caso de reversão dos lotes a favor da Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães.
5. No caso previsto no número anterior e se o lote ou lotes sobre os quais recaiam hipotecas ou outras garantias reais houverem de ser arrematados em hasta pública, os adquirentes ficam obrigados ao cumprimento do presente regulamento.
6. Pelo maior preço obtido em praça será dado o direito de preferência à Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães, ficando o executado obrigado a notificar a mesma por escrito, em carta registada com aviso de recepção, com a antecedência mínima de 15 dias, do dia e hora da praça ou da adjudicação.
7. O não cumprimento do disposto no número anterior terá os efeitos previstos no artigo 892º, n.º 2, do Código de Processo Civil.



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

8. O não cumprimento destas condições implicará a reversão dos referidos terrenos para a Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães.

### **Artigo 14º**

(Formas de ocupação dos lotes)

1. As construções a edificar na Área de Apoio Oficial e Artesanal destinar-se-ão à laboração oficial, artesanal e armazenamento de produtos.
2. Não serão permitidas instalações que libertem produtos tóxicos ou que constituam perigo ou incómodo para a população.
3. Nos projectos e obras deverão ser observadas as normas de ocupação de lotes explicitadas no loteamento.

### **Artigo 15º**

(Estética das construções)

1. As instalações a construir deverão ser de bom nível estético e o projecto deverá incluir o estudo do arranjo da área livre.
2. Não são permitidas áreas para sucata ou desperdícios em locais visíveis dos arruamentos.

### **Artigo 16º**

(Infra-estruturas)

As infra-estruturas a implementar dentro dos lotes serão da inteira responsabilidade das empresas.

### **Artigo 17º**

(Fiscalização)



## CÂMARA MUNICIPAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

A Câmara Municipal exigirá o cumprimento de todas as obrigações que visem salvaguardar a salubridade, a segurança e a estética do conjunto.

### **Artigo 18º**

(Casos omissos)

As situações não previstas neste regulamento serão resolvidas pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara municipal.

### **Artigo 19º**

(Foro judicial)

O Tribunal Judicial da Comarca de Carrazeda de Ansiães é o territorialmente competente para a resolução dos conflitos entre as partes.

### **Artigo 20º**

(Entrada em vigor)

O presente regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação nos termos legais.