

REGULAMENTO PARA A INSTALAÇÃO NA ÁREA DE APOIO OFICINAL E ARTESANAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES



VERSÃO ACTUALIZADA COM AS ALTERAÇÕES APROVADAS NA SESSÃO DE 2007-12-20 DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

NOTA EXPLICATIVA

No dia 6 de Setembro de 1990, a Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães aprovou o Regulamento para a Instalação na Área de Apoio Oficinal e Artesanal de Carrazeda de Ansiães, tendo a Assembleia Municipal sancionado o mesmo regulamento em sessão ordinária do dia 24 de Setembro de 1990. Entretanto, decorridos 11 anos sobre a publicação do referido regulamento, constata-se a necessidade de criar uma nova regulamentação mais consentânea com a nova realidade económico-financeira que preside à instalação e ao funcionamento das empresas em geral. Pretende-se assim, na medida do possível (tendo como objectivo a atracção e fixação de novas empresas para o concelho bem como a melhoria das condições de exploração das já existentes), flexibilizar e agilizar a disciplina do regulamento em referência. Assim, para efeitos do disposto no n.º 7 do artigo 112º e ao abrigo do disposto no 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 do artigo 64º, ambos da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, em sessão realizada no dia 31 de Dezembro de 2001, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião realizada no dia 12 de Novembro de 2001, aprovou o novo Regulamento para a Instalação na Área da Apoio Oficinal e Artesanal de Carrazeda de Ansiães.

REGULAMENTO PARA A INSTALAÇÃO NA ÁREA DE APOIO OFICINAL E ARTESANAL DE CARRAZEDA DE ANSIÃES

Artigo 1º (Formas de alienação)

A cedência de lotes será contratada, caso a caso, entre a Câmara Municipal e os interessados (empresas singulares ou colectivas), por simples ajuste directo, numa das seguintes modalidades:

- a) A título gratuito - direito de superfície por 50 anos;
- b) A título oneroso - propriedade plena.

Artigo 2º
(Cedência a título gratuito)

A cedência de lotes a título gratuito privilegiará as empresas cujo grau de impacto económico para o concelho seja reconhecido pela Câmara Municipal e/ou contribua significativamente para a criação de emprego ao nível concelhio.

Artigo 3º
(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 Dec - 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 terminus do contrato ou de 3 meses antes do terminus 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 4º
(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 5º
(Cedência onerosa)

1. Na cedência a título oneroso, o custo do metro quadrado será de € 10, à data de entrada em vigor do presente regulamento, sendo esse valor actualizável anualmente segundo o Índice de Preços ao Consumidor (sem habitação), publicado pelo Instituto Nacional de Estatística, verificado durante o ano anterior, com referência a 1 de Janeiro.

2. A alienação dos lotes será feita mediante concurso, cujos termos serão definidos pela Câmara Municipal e deverá revestir as formas de hasta pública ou entrega de propostas em carta fechada.

Artigo 6º
(Hierarquização)

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 - 40%;
 - b) Oficinas de reparação - 40%;
 - c) Empresas de transportes - 30%;
 - d) Indústrias transformadoras não agrícolas - 20%;
 - e) Empresas comerciais - 10%;
 - f) Restauração - 5%;
 - g) Outras actividades - 0%.

2. Deduções em função do número de postos de trabalho criados:
 - a) Até 2 - 10%;
 - b) De 3 a 5 - 15%;
 - c) De 6 a 10 - 20%;
 - d) De 11 a 20 - 25%;
 - e) De 21 a 50 - 30%.

3. Deduções em função da percentagem de postos de trabalho com base no recrutamento no tecido social do concelho:
 - a) Até 30% - 5%;
 - b) De 31% a 50% - 10%;
 - c) De 51% até 80% - 20%;
 - d) Acima de 80% - 30%;

4. 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.
5. O valor das deduções previstas nos números 2 e 3 só será abonado após 5 anos de funcionamento, durante os quais a empresa exploradora, de forma comprovada, tenha preenchido os respectivos requisitos.

Artigo 7º
(Forma de pagamento)

O pagamento dos lotes será efectuado da seguinte forma:

- a) 50% no acto da celebração da escritura;
- b) 50% até um ano após a celebração da escritura.

Artigo 8º
(Programa base de investimento)

A cedência do lote implicará a apresentação pela empresa de um programa base de investimento, contendo os seguintes elementos:

- a) A actividade da empresa;
- b) Estrutura económica do investimento (postos de trabalho a criar, actividade a desenvolver e estimativa global do investimento);
- c) Número de postos de trabalho a criar e respectiva caracterização de funções;
- d) Os níveis de resíduos industriais previstos;
- e) Número de postos de trabalho com base em recrutamento no tecido social do concelho;
- f) A área prevista de construção e o tipo de utilização para o espaço livre;
- g) Outros elementos que os candidatos considerem relevantes acerca da sua actividade.

Artigo 9º
(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 10º
(Reversão e penalizações)

Se a empresa não cumprir os prazos mencionados no artigo anterior, ressalvados os casos de força maior ou outras circunstâncias que lhe sejam estranhas, sofrerá as seguintes sanções:

- a) Se o investimento em imobilizado não tiver ultrapassado os 50% do previsto no projecto, o terreno e o valor das benfeitorias reverterão para o município, sendo a empresa indemnizada em 20% das quantias entregues a título de pagamento do lote.
- b) 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 trimestre completo em atraso.

Artigo 11º
(Abandono de exploração)

Em caso de abandono da exploração do espaço industrial, salvo por mútuo acordo e com aviso prévio, todos os bens que se encontrarem nas instalações reverterão a favor do município.

Artigo 12º
(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.
 8. O não cumprimento destas condições implicará a reversão dos referidos terrenos para a Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães.

Artigo 13º **(Obstáculos de ordem legal)**

Se durante a instalação surgirem à empresa intransponíveis obstáculos de ordem legal que inviabilizem o início do funcionamento, o terreno reverterá para a Câmara Municipal mediante a restituição da importância que pela empresa haja sido paga, sem que esta tenha qualquer direito a indemnização pelas benfeitorias.

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)

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.

