

REGULAMENTO DE VENDA E CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DE LOTES DE TERRENO NA ZONA INDUSTRIAL DE OVAR, 2ª FASE

O presente regulamento contém um conjunto de normas que regulam a venda e condições de ocupação dos lotes de terreno sitos na Zona Industrial - 2ª Fase a Norte da Cidade de Ovar.

Como todos os regulamentos este não é definitivo – podendo ser alterado ou revisto pela Assembleia Municipal – e tem em vista fomentar a instalação em Ovar de indústrias geradoras de postos de trabalho e riqueza. Para atingir este desiderato, por um lado, fixa-se um preço abaixo do seu valor (de mercado), por outro lado, impõem-se prazos necessariamente curtos para a construção das instalações e início da laboração industrial.

Neste momento, e uma vez que o Lote 29-A do Loteamento da Zona Industrial a Norte de Ovar – 2ª Fase já reverteu para o Município de Ovar, por sentença transitada em julgado, na sequência de acção intentada contra o adquirente do lote, nos termos do disposto na (então) cláusula segunda do Regulamento de Venda e Condições de Ocupação dos Lotes de Terreno na Zona Industrial a Norte de Ovar – 2ª Fase, e relativamente a outros dois lotes já foram intentadas as devidas acções para a reversão dos mesmos a favor do Município de Ovar, afigura-se adequado proceder à alteração do mencionado Regulamento, designadamente quanto ao clausulado respeitante à forma de atribuição dos lotes.

Acresce que, tendo em conta a actual conjuntura económica, se entende admitir-se o pagamento do preço dos lotes em prestações, no sentido de amenizar o esforço financeiro dos potenciais interessados na sua aquisição.

Refira-se, também, que se prevê a possibilidade de, feita a reversão, a Câmara Municipal proceder ao pagamento do lote e das benfeitorias porventura nele existentes antes da nova adjudicação do lote, na sequência de requerimento devidamente fundamentado do interessado.

Além disso, é consagrada a possibilidade de, em situações devidamente fundamentadas, os lotes poderem ser transmitidos pelos adquirentes iniciais para terceiros sem que neles esteja implantada qualquer construção, ou que esta ainda não esteja concluída. Esta possibilidade aplica-se aos lotes a adquirir em data posterior à da entrada em vigor desta alteração, bem como aos lotes anteriormente adquiridos.

Por fim, tratando-se de um regulamento, o respectivo articulado deve ser identificado como artigo e não como cláusula.

Neste âmbito, e com fundamento na alínea a) do nº 2 do artigo 53º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro, a Câmara Municipal de Ovar elaborou a proposta de alteração do Regulamento de Venda e Condições de Ocupação dos Lotes de Terreno na Zona Industrial a Norte de Ovar – 2ª Fase, a qual foi aprovada em reunião realizada em 6 de Maio de 2010 e submetida à apreciação da Assembleia Municipal, que a aprovou em 21 de Junho de 2010.

O presente Regulamento, contendo as alterações efectuadas nos locais devidos, passa a ter a seguinte redacção:

Artigo 1º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento aplica-se ao loteamento industrial, 2ª Fase, dos terrenos sitos na zona industrial a Norte da Cidade de Ovar, incluindo os lotes de terreno dados de permuta aos primitivos proprietários dos terrenos onde está implantado o loteamento municipal e àqueles que, eventualmente, venham a ser dados em pagamento pela Câmara Municipal.

Artigo 2º

Modo de apresentação da proposta

1. A venda dos lotes de terreno será feita na sequência de um procedimento concorrencial no qual os interessados na aquisição dos lotes apresentam a sua proposta em carta fechada.
2. O valor da proposta será, obrigatoriamente, igual ou superior ao valor base do lote indicado no programa do procedimento e no artigo 15º deste Regulamento.
3. A proposta, para além do preço proposto, deverá conter, ainda, uma declaração de intenções, instruída com os seguintes elementos:
 - a) Descrição sumária do tipo de indústria ou actividade, com a respectiva previsão de calendarização;
 - b) Valor do investimento a efectuar;
 - c) Área de ocupação devidamente discriminada;
 - d) Principais matérias-primas a utilizar;
 - e) Processo de fabrico, referenciando:
 - e1) Energia e potência a utilizar;
 - e2) Previsão de consumo de água e caudais efluentes;
 - e3) Sistemas de recolha e tratamento de todo o tipo de efluentes (líquidos, sólidos e gasosos);
 - e4) Número de postos de trabalho (previsível ou real) e sua qualificação;
 - e5) Produtos finais.
 - f) Avaliação sumária do impacto do projecto no ambiente;
 - g) Demonstração sumária da viabilidade económico-financeira do projecto.
 - h) Declaração da existência de condições de salubridade, higiene e segurança no trabalho adequadas à actividade e à dignidade e promoção dos trabalhadores.
4. Os invólucros contendo as propostas dos concorrentes serão abertos em acto público perante o Júri do procedimento, constituído por três pessoas, nomeadas pelo Presidente da Câmara Municipal, uma das quais preside.

Artigo 3º

Critério de adjudicação

1. Os lotes de terreno serão vendidos aos interessados que apresentem propostas de valor mais elevado.
2. Em caso de empate, o lote será vendido ao interessado que, mediante apreciação do Júri do procedimento, apresente a melhor proposta, nomeadamente tendo em conta a diversificação da actividade praticada, o menor impacte ambiental e o número de postos de trabalho a criar.

Artigo 4º

Venda e dação em pagamento

A venda ou dação em pagamento dos lotes far-se-á em condições excepcionais de preço, abaixo do valor real, em função da sua localização e área.

Artigo 5º

Pagamento do preço

1. O adquirente do lote poderá efectuar o respectivo pagamento de harmonia com o estabelecido nas alíneas seguintes:
 - a) Na totalidade, aquando da celebração do contrato-promessa ou da escritura de compra e venda ou instrumento equivalente;
 - b) Em prestações, no máximo de quatro, sendo a primeira de, no mínimo, 30% do valor total do lote, a pagar no acto da outorga do contrato-promessa de compra e venda e a última na data da outorga da respectiva escritura ou instrumento equivalente.
2. No caso de o adquirente optar pelo pagamento da totalidade do lote aquando da outorga da escritura de compra e venda ou de instrumento equivalente, estes terão lugar no prazo de trinta dias a contar da data da atribuição do lote.
3. No caso de celebração de contrato-promessa de compra e venda, a mesma terá lugar no prazo e nos termos referidos no parágrafo anterior.
4. A escritura ou instrumento equivalente que formalizará o contrato-promessa de compra e venda será lavrada no prazo de noventa dias contados da data da outorga desse contrato, salvo se quaisquer circunstâncias atendíveis, invocadas pelo promitente adquirente, justificarem a fixação, em concreto, pela Câmara Municipal de Ovar, de um prazo superior.
5. Na situação prevista na alínea b), as datas e importâncias das prestações intermédias, se for caso disso, serão propostas pelo promitente adquirente, reservando-se, todavia, a Câmara Municipal de Ovar o direito de deliberar em sentido diferente do proposto.

Artigo 6º

Desistência do lote

A não celebração do contrato-promessa de compra e venda no prazo referido no nº 3 do artigo anterior, por causa imputável ao promitente adquirente e não considerada atendível pela Câmara Municipal de Ovar, será considerada como desistência na aquisição do lote.

Artigo 7º

Condições das construções

As construções a implantar nos lotes respeitarão as regras do quadro complementar do Loteamento da Zona Industrial – 2 Fase e as do Regulamento do Plano Director Municipal.

Artigo 8º

Proibição da extracção de areias

Os adquirentes dos lotes não podem retirar areia dos mesmos, para além da estritamente necessária à implantação da construção.

Artigo 9º

Arborização dos espaços circundantes

Os adquirentes dos lotes obrigam-se a proceder à arborização do espaço circundante à edificação, constituindo barreiras visuais e ou sonoras.

Artigo 10º

Prazo de construção

Os adquirentes dos lotes obrigam-se a ter a construção das instalações concluída no prazo de dois anos a contar da data da celebração da escritura de compra e venda ou instrumento equivalente, devendo a laboração iniciar-se cento e vinte dias após a conclusão das mesmas.

Artigo 11º

Prorrogação do prazo de construção

O prazo referido na primeira parte do artigo 10º poderá ser prorrogado por mais um ano, em casos devidamente justificados.

Artigo 12º

Direito de reversão

O não cumprimento do prazo referido no artigo 10º ou sua prorrogação, nos casos em que for concedida, implicará reversão do lote para o Município de Ovar, com todas as suas benfeitorias, se a Câmara Municipal, na sequência da análise da situação, concluir que a reversão constitui a solução mais adequada ao interesse municipal.

Artigo 13º

Pagamento dos lotes e das benfeitorias em caso de reversão

1. Feita a reversão, o lote e as benfeitorias porventura nele existentes serão pagas ao revertido após nova adjudicação e recebimento do preço, salvo se, a requerimento devidamente fundamentado do interessado, a Câmara Municipal deliberar proceder ao pagamento antes da nova adjudicação do lote.
2. O lote será pago pelo valor da venda.
3. As benfeitorias efectuadas no lote serão pagas pelo preço acordado entre as partes e, em caso de divergência, pelo preço que for avaliado por uma comissão constituída por três peritos, um nomeado pela Câmara Municipal de Ovar, outro pelo revertido e um terceiro designado por acordo entre as partes.

Artigo 14º

Transmissão dos lotes para terceiro

Os lotes só poderão ser transmitidos para terceiros após a conclusão das instalações, salvo se, por motivos devidamente fundamentados pelos adquirentes, a Câmara Municipal deliberar no sentido de autorizar a transmissão, ainda que neles não estejam concluídas as construções.”

Artigo 15º

Fixação do preço por metro quadrado dos lotes revertidos

Os lotes revertidos ou a reverter para o Município de Ovar têm o seguinte preço base de venda por metro quadrado: € 25.

Artigo 16º

Aplicação do Regulamento a situações anteriores

O disposto no artigo 14º aplica-se aos lotes a adquirir em data posterior à da entrada em vigor da presente alteração ao Regulamento, bem como aos lotes anteriormente adquiridos.

Artigo 17º

Entrada em vigor à alteração do Regulamento

A presente alteração ao Regulamento de Venda e Condições de Ocupação de Lotes de Terreno na Zona Industrial de Ovar-2ª Fase entra em vigor após a sua publicação por edital.