

NORMAS PARA A DESLOCALIZAÇÃO DE EMPRESAS DA MALHA URBANA PARA A ZONA  
INDUSTRIAL – 2ª. FASE

INDICE

Introdução

1ª - Principio

2ª - Condições de acesso

3ª - Processo de atribuição de lote

4ª - Preço

5ª - Cessão de posição

6ª - Normas aplicáveis

7ª - Edificabilidade nos lotes

8ª - Vedação do lote

9ª - Prazos

10ª - Utilização dos lotes

11ª - Transmissões

12ª – Reversão

13ª – Entrada em vigor

## NORMAS PARA A DESLOCALIZAÇÃO DE EMPRESAS DA MALHA URBANA PARA A ZONA INDUSTRIAL – 2ª. FASE

**Introdução.** A Câmara Municipal tem em fase de conclusão as infraestruturas da 2ª fase da Zona Industrial, podendo a muito curto prazo disponibilizar lotes para a fixação de empresas.

Por outro lado, o crescimento populacional do concelho em números que são do conhecimento geral, levou a crescimento correspondente na construção civil de tal modo que existem empresas industriais localizadas no centro urbano em situações de conflito com as áreas habitacionais onde se incluem.

A Câmara Municipal, atenta a esta realidade e no sentido de contribuir para a melhoria da qualidade de vida dos seus munícipes e permitir melhores condições de laboração às empresas, entende dar prioridade à respectiva deslocalização para a Zona Industrial – 2ª. Fase.

Assim, estabelece as seguintes normas para a deslocalização de empresas da malha urbana para a Zona Industrial – 2ª fase:

### 1ª

#### Principio

A Câmara Municipal reconhece a existência de empresas no concelho em zonas de conflito com áreas habitacionais, pelo que lhes concede a prioridade no acesso a um lote na Zona Industrial – 2ª fase

### 2ª

#### Condições de acesso

Esse acesso materializa-se mediante a celebração de um protocolo com a Câmara Municipal, donde consta a obrigatoriedade para a empresa de entre outras condições:

- Estar localizada na malha urbana do Entroncamento;
- Se instalar no prazo de dois anos na Zona Industrial – 2ª fase;
- Encerrar as instalações anteriores localizadas na zona urbana no momento do arranque da nova unidade;
- Manter a sua sede no concelho do Entroncamento.

NORMAS PARA A DESLOCALIZAÇÃO DE EMPRESAS DA MALHA URBANA PARA A ZONA INDUSTRIAL – 2ª. FASE

3ª

Processo de atribuição de lote

- 1 - Os lotes serão atribuídos mediante hasta pública a realizar entre os interessados na deslocalização, só podendo concorrer à hasta pública os interessados que tenham celebrado previamente o protocolo referido no artigo anterior.
- 2 – Terminada a hasta pública, o arrematante liquidará 50% do valor do lote.
- 3 – A realização da escritura deverá ocorrer no prazo máximo de 30 dias após a data da hasta pública, altura em que deverão ser pagos pelo adquirente os restantes 50 % do valor do lote.
- 4- O referido no número anterior não exclui a possibilidade de o adquirente, se assim o entender, proceder ao pagamento integral no próprio acto de arrematação.
- 5 - A não realização da escritura por motivos imputáveis ao adquirente implica a perda das quantias já pagas. A Câmara Municipal poderá aceitar a prorrogação deste prazo por motivos devidamente justificados.
- 6 - Os lotes serão vendidos em propriedade plena.
- 7 – As imposições fiscais ou quaisquer outros encargos respeitantes à alienação das parcelas, são da conta do adquirente.
- 8 – As presentes normas deverão ficar anexas à escritura de compra e venda, na qual deverá ficar expressa a menção do seu cumprimento pelos dois outorgantes.

4ª

Preço

O preço de cada um dos lotes será definido previamente pela Câmara Municipal tendo em consideração os custos do terreno e das infraestruturas, bem como a política de preços que tenha sido definida.

NORMAS PARA A DESLOCALIZAÇÃO DE EMPRESAS DA MALHA URBANA PARA A ZONA INDUSTRIAL – 2ª. FASE

5ª

Cessão de posição

1 - Até à realização da escritura os adquirentes dos lotes não podem ceder a sua posição, excepto se a Câmara Municipal assim o autorizar.

2 – A obtenção da autorização por parte da Câmara Municipal, com vista a uma eventual cessão da posição contratual, dependerá da apreciação do pedido apresentado pelo adquirente, o qual deverá conter além da identificação do cessionário e da fundamentação da cessão, todos os elementos relevantes para a decisão.

6ª

Normas aplicáveis

As edificações a construir nos lotes abrangidos pelo presente Regulamento, além das normas técnicas e regulamentares aplicáveis, deverão obedecer ao estipulado no Loteamento Municipal nº 01/2004, bem como às regras aplicáveis definidas no Plano Director Municipal e ainda às disposições do Capítulo III do Regulamento da Zona Industrial 2ª Fase.

7ª

Edificabilidade nos lotes

1 – As áreas máximas de implantação e de construção em cada um dos lotes que constituem esta área empresarial são as estipuladas na planta de síntese do Loteamento Municipal nº 01/2004.

2 – As áreas mínimas de estacionamento e verde dentro de cada lote serão as indicadas na planta de síntese do Loteamento Municipal nº 01/2004.

3 – As edificações terão que respeitar os alinhamentos definidos em relação aos arruamentos confinantes e as cotas de soleira, conforme definido na planta de síntese do Loteamento Municipal nº 01/2004.

4 – As edificações poderão ocupar mais do que um lote desde que sejam contíguos. Não será no entanto permitida a divisão dos lotes ou a constituição de propriedade horizontal nas edificações a realizar nos lotes.

NORMAS PARA A DESLOCALIZAÇÃO DE EMPRESAS DA MALHA URBANA PARA A ZONA INDUSTRIAL – 2ª. FASE

5 – As edificações terão no máximo dois pisos.

6 – Nas faixas de protecção entre edifícios e entre estes e os limites do lote apenas serão autorizadas edificações de pequena altura, tais como portarias e postos de transformação.

7 – Poderá ser autorizada dentro da área de implantação com construção, a edificação de habitação destinada ao guarda ou pessoal de manutenção das instalações, cuja área não deverá exceder o menor dos seguintes valores: 10% da área de construção ou 140 m<sup>2</sup>.

8ª

Vedação do lote

À vedação dos lotes serão aplicadas as regras definidas no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Entroncamento, tanto em relação às confinantes com a via pública, como às entre os lotes.

9ª

Prazos

1 – O projecto das edificações a levar a efeito no lote deverá ser apresentado, devidamente instruído, no prazo de 180 dias, a contar da data de celebração da escritura.

2 – Na fase de aprovação do projecto deverão ser observados os prazos fixados no Decreto-lei nº nº 555/99 de 16 de Dezembro e posteriores alterações.

3 – O prazo máximo para a execução das obras deverá ser de 24 meses após a emissão da respectiva licença (ou aceitação de comunicação prévia), devendo após a sua conclusão ser de imediato ser solicitada a autorização de utilização e licença de exploração.

4 – No prazo de 3 meses após a obtenção da autorização de utilização e licença de exploração para o edifício, deverá iniciar-se a actividade empresarial.

5 – Os prazos referidos nos nºs anteriores poderão ser prorrogados pela Câmara Municipal mediante apresentação de pedido devidamente fundamentado dos adquirentes dos lotes.

NORMAS PARA A DESLOCALIZAÇÃO DE EMPRESAS DA MALHA URBANA PARA A ZONA INDUSTRIAL – 2ª. FASE

10ª

Utilização dos lotes

1 – Os adquirentes dos lotes não podem arrendar ou permitir a utilização do lote e das edificações nele construídas, para fins diferentes daqueles que foram aprovados, sem prévia autorização por parte da Câmara Municipal.

2 - A alteração de utilização do lote e das edificações nele construídas, para uso diferente do aprovado, carece de prévia autorização por parte da Câmara Municipal.

3 – As alterações referidas nos números anteriores, deverão ser previamente requeridas, anexando os elementos necessários ao esclarecimento da pretensão. A Câmara Municipal terá um prazo de 45 dias para se pronunciar.

11ª

Transmissões

1 – A transmissão onerosa ou gratuita de lotes, dos edifícios implantados nos lotes, carece de autorização da Câmara Municipal.

2 – O pedido de autorização da transmissão deverá ser instruído com os elementos necessários à sua análise, designadamente, identificação do novo adquirente, condições da transmissão e declaração do novo adquirente em como mantém a utilização e as condições de exploração aprovadas para o lote.

3 – Havendo transmissão de qualquer empresa a favor de um terceiro, obriga-se aquela a dar conhecimento do presente Regulamento ao terceiro, sendo condição de eficácia da transmissão que a aplicação de todas as disposições deste Regulamento se transmita também.

4 – Caso a transmissão implique a alteração da utilização aprovada para as instalações, deverão ser apresentados com o pedido de autorização por parte da Câmara, um conjunto de elementos necessários ao esclarecimento da pretensão.

5 - A Câmara Municipal terá um prazo de 45 dias para se pronunciar, em relação aos requerimentos referidos nos números anteriores.

6 – A Câmara Municipal poderá, em qualquer transmissão ou cedência dos lotes ou seu edifícios, usar do direito de preferência.

7 – O direito de preferência previsto no número anterior será exercido de acordo com o previsto nos artigos 414º a 423º do Código Civil.

NORMAS PARA A DESLOCALIZAÇÃO DE EMPRESAS DA MALHA URBANA PARA A ZONA INDUSTRIAL – 2ª. FASE

12ª  
Reversão

1 – O não cumprimento por parte do adquirente dos prazos previstos no artigo 7º das presentes normas, ou a infracção ao disposto no artigo 8º, determinarão a reversão dos lotes de terreno e das edificações ou benfeitorias neles realizadas, a favor do Câmara Municipal, sem direito a qualquer indemnização, salvo motivo de força maior, devidamente justificado e aceite por esta entidade.

2 – As condições de exercício do direito de reversão pela Câmara Municipal deverão constar expressamente no título constitutivo a celebrar com o adquirente e deverá ser registada.

13ª  
Entrada em vigor

As presentes Normas, depois de aprovadas pela Câmara Municipal, entram em vigor dez dias após a sua publicitação em Edital e no site do município em [www@cm-entroncamento.pt](http://www@cm-entroncamento.pt)

Entroncamento, 20 de Agosto de 2008