

**REGULAMENTO DO
LOTEAMENTO DA ZONA
INDUSTRIAL DE
TORRES NOVAS – COTÔAS
(LOTEAMENTO
INDUSTRIAL)**

REGULAMENTOS município de torresnovas

RMM

DAU

departamento de administração
urbanística

CAPÍTULO I DEFINIÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL

Artigo 1.º Localização

A Zona Industrial de Torres Novas – Cotôas insere-se em área prevista pelo PDM: Zona Industrial Proposta 1.3 – Cotôas. Localiza-se na freguesia de Santa Maria, a sul da A23, com acesso pelas estradas municipais: CM 1166 e de futuro pela Via das Mós (via de ligação à zona industrial de Torres Novas/Serrada Grande já prevista no presente projecto).

Artigo 2.º Constituição

A zona industrial é constituída por várias áreas:

- Áreas industriais cobertas e descobertas: áreas incluídas nos lotes industriais, correspondendo, respectivamente, as áreas cobertas e descobertas às áreas edificáveis ou não edificáveis de cada lote, de acordo com os parâmetros urbanísticos definidos no presente regulamento.
- Áreas de circulação e estacionamento: áreas destinadas aos arruamentos públicos que incluem zonas de circulação, estacionamento e passeios, sendo que, no interior dos lotes industriais, existem, igualmente, áreas destinadas à circulação e ao estacionamento de propriedade privada.
- Áreas sociais e de apoio de utilização colectiva (equipamento e áreas verdes): áreas de cedência do loteamento destinadas à construção de equipamento e de zonas verdes de utilização colectiva.
- Áreas verdes de protecção: zonas assinaladas na planta síntese que correspondem às seguintes áreas:
 - Área de protecção e enquadramento da Quinta das Ferrarias;
 - Área imediatamente contígua às extremas dos lotes industriais, no interior dos mesmos, numa faixa de 5 m de largura;
 - Faixa contígua ao arruamento de acesso ao lote 1, a nascente e a norte.

Artigo 3.º Gestão

Os terrenos, a promoção e a coordenação do desenvolvimento da Zona Industrial de Torres Novas – Cotôas são da responsabilidade da Câmara Municipal de Torres Novas, que, para os efeitos consignados nas políticas sectoriais, se poderá associar a qualquer entidade, empresa ou proprietário de terrenos na zona.

CAPÍTULO II CARACTERIZAÇÃO DAS EMPRESAS

Artigo 4.º Requisitos

Poder-se-ão instalar, nesta zona industrial, as indústrias das classes D, C e B previstas no Decreto Regulamentar n.º 25/93 de 18 de Agosto, desde que, quanto às terceiras, o processo de fabrico e os dispositivos antipoluição a instalar reduzam a poluição a valores técnicos aceitáveis e ao articulado no capítulo IV. Permitir-se-á, também, a instalação de armazéns, serviços e actividades de apoio ou induzidas e de grande superfície comercial.

Artigo 5.º Autorização de instalação

A autorização de instalação, das entidades que o requeiram, será da responsabilidade da Câmara Municipal de Torres Novas, que apreciará e decidirá, caso a caso, com base nos elementos de candidatura apresentados pelos interessados, em face dos interesses social, económico, ambiental e tecnológico respectivos e da própria dinâmica do concelho.

CAPÍTULO III CONDICIONAMENTOS TÉCNICOS DA CONSTRUÇÃO

Artigo 6.º Ordenamento

A Zona Industrial de Torres Novas – Cotôas está estruturada em função da rede viária de ligação com a Zona Industrial de Torres Novas – Serrada Grande (em fase de projecto) e com o nó de acesso à A23, prevendo-se a instalação das empresas de acordo com parâmetros urbanísticos definidos neste regulamento e que respeitam os valores estabelecidos pelo PDM, sendo as edificações implantadas alinhadas pela frente, de acordo com o previsto na planta síntese.

Artigo 7.º Parâmetros urbanísticos

As edificações terão de respeitar os seguintes parâmetros:

IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO	ISOLADO
1) Área mínima/máxima do lote	800 m2 sem máxima estabelecida
2) Frente mínima/máxima do lote	20 m sem máxima estabelecida
3) Índice de ocupação máxima	0,30 m2/m2
4) Índice volumétrico máximo	3 m3/m2
5) Índice de impermeabilização máxima	0,60 m2/m2
6) Afastamento mínimo ao limite da frente do lote	10 m
7) Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote	10 m
8) Afastamento mínimo ao limite lateral do lote	5 m
9) Altura máxima do edifício	10 m

Artigo 8.º Vias de acesso à frente dos lotes

Os arruamentos do domínio público de acesso à frente dos lotes – com edificações de tipologia «isolado» – terão um perfil transversal mínimo de 20 m.

Artigo 9.º Muros ou redes divisórios

Os muros ou redes divisórios entre logradouros serão construídos com a altura de 2 m. O muro frontal deverá ter um soco com 0,5 m de altura em alvenaria revestida e pintada sempre em tons claros e a restante altura, de 1,5 m, em rede.

Artigo 10.º Espaços livres não impermeabilizados dos lotes

Os espaços livres não impermeabilizados e, em especial, a faixa de protecção entre as edificações e os limites do lote deverão ser tratados como espaços verdes plantados, de acordo com projecto de enquadramento paisagístico a submeter à aprovação da Câmara Municipal, tendo em conta o seguinte:

- a) Nos arranjos paisagísticos deverão utilizar-se, de preferência, espécies indígenas;
- b) O enquadramento de depósitos de armazenagem exteriores às edificações deverá ser efectuado por cortinas de árvores ou arbustos, com uma percentagem de 50% de folha persistente.

Artigo 11.º Áreas verdes de protecção

É interdita para fins industriais, incluindo a armazenagem ou depósito de materiais, lixos, desperdícios e outros, nas áreas não edificáveis descobertas, regulamentadas como áreas verdes de protecção onde o promotor industrial terá de assegurar o complemento dos elementos vegetais existentes e plantar novas espécies (sempre em conformidade com indicações prestadas pela Câmara Municipal de Torres Novas). De modo a que estas áreas verdes desempenhem, efectivamente, o objectivo de protecção, deverão ser ocupadas pelo menos em 60% da sua superfície por cortinas de vegetação com espessura e altura que garantam a protecção visual e ambiental requeridas.

Artigo 12.º Áreas sociais e de apoio de utilização colectiva – equipamento e áreas verdes

O preceituado neste regulamento não se aplica às zonas destinadas a áreas sociais e de apoio, designadas equipamento, devido às suas características específicas.

Assim, a ocupação destas zonas será regulamentada em função das necessidades que a Câmara Municipal de Torres Novas venha a sentir ao longo do desenvolvimento da urbanização, tendo em conta o preceituado no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, dos Regulamentos Municipais e P.M.O.T.'s em vigor.

Artigo 13.º Condicionamentos ao processo de licenciamento

Os processos de licenciamento das instalações industriais terão de observar as disposições legais em vigor aplicáveis e as normas relativas à rejeição de efluentes e de resíduos, à protecção contra o ruído, à segurança contra riscos de incêndios e à segurança de conforto térmico.

Artigo 14.º Condicionamentos relativos a infra-estruturas e poluição

1. As redes de esgotos e de águas pluviais serão separadas das redes de esgotos domésticos e industriais.
 - a) Os esgotos industriais só poderão ser lançados nos colectores desde que não ultrapassem os limites de tolerância que forem fixados pela Câmara Municipal de Torres Novas, pelo que os utilizadores procederão, se necessário, ao seu pré-tratamento para os limites tolerados.
 - b) É interdito o abandono a céu aberto de efluentes industriais ou o seu lançamento fora da rede de esgotos pluviais.
2. Os fumos e gases, vapores, poeiras ou outros agentes poluentes só poderão ser lançados na atmosfera desde que não ultrapassem os limites de tolerância fixados pela Câmara Municipal de Torres Novas, pelo que os utilizadores procederão, se necessário, à sua redução para os níveis tolerados.
3. É interdita a abertura de poços ou a utilização de captações de água.
4. Os PT's das indústrias a instalar e respectivas baixadas serão contratados directamente pelos utilizadores com a LTE.

5. O destino final dos resíduos sólidos será processado de acordo com as normas estabelecidas pelas entidades licenciadoras e pela Câmara Municipal de Torres Novas.
6. A rede pública de distribuição de água incluirá bocas-de-incêndio, respeitando as seguintes condições:
 - a) O serviço de incêndios só poderá ser manobrado pelo pessoal responsável pela zona de bombeiros, salvo em casos de reconhecida emergência.
 - b) Os serviços industriais deverão instalar um serviço de incêndio privativo – coluna seca – ao qual ligarão as viaturas dos bombeiros, com a possibilidade de funcionamento também com água da rede pública, através de um ramal, provido da válvula adequada, devidamente selado e de exclusiva utilização apenas em caso de emergência.
7. As ligações às redes públicas de infra-estruturas são encargo dos estabelecimentos industriais, as quais deverão ser requeridas à Câmara Municipal de Torres Novas ou às entidades concessionárias, a quem deverão ser pagos os respectivos custos de instalação, utilização e consumo.

CAPÍTULO IV

CONDICIONAMENTOS RELATIVOS AOS ESTABELECEMENTOS INDUSTRIAIS

Artigo 15.º Instalação de estabelecimentos industriais

1. Não será permitida a instalação de estabelecimentos industriais da classe A, constantes da tabela anexa ao Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (REAI) – Decreto Regulamentar n.º 25/93 de 18 de Agosto.
2. É permitida a instalação de estabelecimentos das classes B e C, constantes da mesma tabela, com as seguintes condicionantes:
 - a) O abastecimento de água deverá processar-se, sempre que possível, a partir da rede pública de distribuição;
 - b) Os estabelecimentos industriais que prevejam consumos de água instantâneos iguais ou superiores a 0,5 L serão responsáveis pelo estudo do comportamento da rede pública e ajustamentos subsequentes, se necessário, ou, como alternativa, complementar as suas necessidades específicas com captação e tratamento próprios;
 - c) Só será permitida a descarga de efluentes industriais na rede de colectores municipais desde que cumpram o disposto no anexo XXVII do Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março; caso contrário, serão obrigatoriamente sujeitos a um pré-tratamento da responsabilidade do estabelecimento industrial. As lamas resultantes do referido pré-tratamento são consideradas resíduos industriais para efeitos do cumprimento do presente regulamento;
 - d) Os estabelecimentos industriais geradores de poluição atmosférica deverão prever medidas adequadas de antipoluição, de forma a cumprir a legislação em vigor sobre emissões para a atmosfera de substâncias poluentes;
 - e) Os estabelecimentos industriais geradores de resíduos sólidos poderão, caso as características destes o permitam, acordar com a Câmara Municipal de Torres Novas a sua recolha, transporte e destino final; caso contrário, serão responsáveis pelo seu destino final;
 - f) É rigorosamente proibido o lançamento de óleos usados na rede de colectores municipais. Os estabelecimentos industriais detentores daquele resíduo deverão armazená-lo para posterior tratamento, nos termos da legislação em vigor;
 - g) Os estabelecimentos industriais que utilizem substâncias perigosas e se encontrem nas condições previstas no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 224/87, de 3 de Junho, deverão, obrigatoriamente, cumprir o preceituado naquele diploma, nomeadamente os artigos 7.º, 14.º e 15.º.

- h) Os estabelecimentos industriais geradores de poluição sonora deverão prever medidas adequadas de antipoluição, de forma a cumprir a legislação em vigor sobre o ruído.
3. É permitida a instalação de estabelecimentos da classe D, constantes da tabela anexa ao REAI – Regulamento do Exercício da Actividade Industrial – Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 18 de Agosto, sem quaisquer condicionamentos específicos.
4. A concessão de alvará de licença de construção, para instalação ou alteração dos estabelecimentos industriais, ficará condicionada à apresentação, pelo interessado, de documentos comprovativos de licenciamento efectuado pelas respectivas entidades tutelares da Administração Central.

