

**REGULAMENTO DO
LOTEAMENTO
INDUSTRIAL DA
ZONA INDUSTRIAL
DE RIACHOS – COVA
DO MINHOTO/
TORRES NOVAS**

REGULAMENTOS município de torresnovas

RM

DAU
departamento de administração
urbanística

I - Introdução

A presente memória descritiva e justificativa refere-se ao loteamento da zona industrial de Riachos – Cova do Minhoto, nos termos do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro, com as adaptações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 334/95, de 28 de Dezembro e pela Lei n.º 26/96 de 1 de Agosto, que a Câmara Municipal de Torres Novas promoveu nos prédios correspondentes aos artigos 1.º secção M e parte do n.º 1 da secção N.

O loteamento industrial da zona industrial de Riachos – incluindo a planta síntese de implantação, a memória descritiva e justificativa, o extracto do PDMTN – Plano Director Municipal de Torres Novas (assinalando a área a lotear), a justificação de adequabilidade da proposta de loteamento às normas e aos princípios de ordenamento contidos no PDMTN – foi elaborado pelos serviços técnicos do departamento de Administração Urbanística da Câmara Municipal de Torres Novas.

II - Descrição do prédio objecto do loteamento

O prédio objecto do loteamento é:

– Artigo rústico inscrito na matriz predial rústica da freguesia de Riachos sob o artigo 1.º, secção M e parte do n.º 1 da secção N, com a área de 207 763 m²

– As confrontações são as seguintes: do norte com estrada da Quinta do Minhoto, do sul com Maria da Encarnação Mendes Gonçalves Ribeiro, do nascente com herdeiros de Ramiro Bonacho dos Anjos e do poente com estrada e Maria da Encarnação Mendes Gonçalves Ribeiro.

Resultando, por isso, numa área total de intervenção de 207 763 m².

III - Enquadramento Urbanístico

O prédio em referência descrito no ponto anterior desta memória descritiva e justificativa situa-se a sul da vila de Riachos, dentro do perímetro urbano de Riachos, em zona regulamentada como área industrial proposta intermunicipal de acordo com o Plano Director Municipal de Torres Novas (PDMTN).

Tipograficamente o prédio dispõe-se em zona de pouco declive, à excepção da linha de escoamento de águas pluviais que o atravessa no sentido norte-sul, bem como do terreno adjacente à mesma, que, por isso mesmo, se encontra afecta aos regimes da RAN e da REN.

De notar que todo o terreno que se encontra a sul da linha de água e a respectiva faixa de protecção foi desanexada da RAN.

Parâmetros urbanísticos

O PDM nos artigos 21.º e 22.º estabelece os seguintes parâmetros urbanísticos para a zona regulamentada como Área Industrial de Riachos e Área Industrial Proposta Intermunicipal Torres Novas-Golegã:

Implantação do edifício	Isolado	Geminado/ banda
1) Área mínima/máxima do lote	800m ² / sem máxima	400 m ² /800m ²
2) Frente mínima/máxima do lote	20m/sem máxima	10m/20m
3) Índice de ocupação máximo	0,40m ² /m ²	0,60m ² /m ²
4) Índice volumétrico máximo	3m ³ /m ²	4,5m ³ /m ²
5) Índice de impermeabilização máximo	0,60m ² /m ²	0,80m ² /m ²
6) Afastamento mínimo ao limite da frente do lote	10m	5m
7) Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote	10m	10m
8) Afastamento mínimo ao limite lateral do lote	5m	5 e 0m
9) Perfil transversal mínimo da via de acesso à frente do lote	20m	15m
10) Índice de impermeabilização máximo do lote	0,60m ² /m ²	
11) Índice de arruamentos máximo por lote	0,10m ² /m ²	
12) Índice de área verde mínima por lote	0,10m ² /m ²	

Uma vez que não se prevê que os valores máximos definidos pelo PDMTN venham a ser atingidos pelas empresas a instalar em Riachos, foram assim propostos índices de ocupação inferiores aos do PDMTN na proposta do Regulamento para a Área Industrial de Riachos, a seguir apresentada (ver anexo I).

Relevante se torna referir a existência de eixos rodoviários estruturantes a nível nacional e municipal, nas proximidades dos prédios, nomeadamente a estrada nacional 243 e a estrada municipal 1179.

IV - Proposta

Apresentação do estudo

Assentando nas premissas ditadas pelo interesse das muitas empresas de se instalarem em Torres Novas, bem como nos limites do prédio, descritos no ponto II desta memória descritiva e justificativa e localizados na zona regulamentada pelo PDM como área industrial proposta intermunicipal Torres Novas-Golegã, limitamo-nos neste projecto de loteamento a configurar os lotes, de acordo com os arruamentos públicos propostos, e a definir as áreas destinadas a cedências para espaços verdes, equipamento, arruamentos e lugares de estacionamento, de acordo com os parâmetros urbanísticos fixados na portaria n.º 1182/92.

Caracterização geral

O loteamento desenvolve-se em 18 lotes, destinados a indústria, distribuídos da seguinte forma:

Lote 1

Área total – 8905 m²

Índice de ocupação máxima – 0,40 m²/m²

Área de construção máxima – 3562 m²

Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²

Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m²

Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 10,00 m

Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10,00 m

Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 5,00 m

Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 23 lugares
Confrontações:
Norte, com estrada municipal n.º 1179
Sul, com terreno da CMTN
Nascente com arruamento
Poente, com Júlio Gomes Rosa de Carvalho

Lote 2

Área total – 22 295 m²
Índice de ocupação máxima – 0,40m²/m²
Índice volumétrico máximo - 3 m³/m²
Área de construção máxima – 8918 m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 5m
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 59 lugares
Confrontações:
Norte, com terreno da CMTN
Sul, com arruamento
Nascente, com arruamento
Poente, com lote 3

Lote 3

Área total – 17 812 m²
Índice de ocupação máxima – 0,40 m²/m²
Área de construção máxima – 7124,8 m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m²;
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 5m
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 47 lugares
Confrontações:
Norte, com terreno da CMTN
Sul, com arruamento
Nascente, com lote 2
Poente, com lote 18

Lote 4

Área total – 7254,00 m²
Índice de ocupação máxima – 0,40 m²/m²
Área de construção máxima – 2901,6 m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 10 m;
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10 m;
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 5 m;
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 19 lugares

Confrontações:

Norte, com arruamento
Sul, com lote 11
Nascente, com arruamento
Poente; com lote 5

Lote 5

Área total – 5500 m²;
Índice de ocupação máximo – 0,40 m²/m²
Área de construção máxima – 2200m²
Índice volumétrico máximo - 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 5 m;
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 14 lugares

Confrontações:

Norte, com arruamento
Sul, com lote 11
Nascente, com lote 4
Poente, com lotes 6,7,8

Lote 6

Área total – 1938m²
Índice de ocupação máxima – 0,465 m²/m²
Área de construção máxima – 900m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,80 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote –5m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 0m
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 5 lugares

Confrontações:

Norte, com arruamento
Sul, com lote 7
Nascente, com lote 5
Poente, com arruamento

Lote 7

Área total – 1 500 m²
Índice de ocupação máxima – 0,60 m²/m²
Área de construção máxima – 900m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,80 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 5 m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 0m
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 4 lugares

Confrontações:

Norte, com lote 6
Sul, com lote 8
Nascente, com lote 5
Poente, com arruamento

Lote 8

Área total – 1 500,00 m²
Índice de ocupação máximo – 0,60m²/m²
Área de construção máxima – 900m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,80 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 5 m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 0 m
Altura máxima do edifício - 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 4 lugares;
Confrontações:
 Norte, com lote 7
 Sul, com lote 9
 Nascente, com lote 5
 Poente, com arruamento

Lote 9

Área total – 1 500 m²
Índice de ocupação máxima – 0,60 m²/m²
Área de construção máxima – 900m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,80 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 5 m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 0m
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 4 lugares
Confrontações:
 Norte, com lote 8
 Sul, com lote 10
 Nascente, com lote 11
 Poente, com arruamento

Lote 10

Área total – 1918 m²
Índice de ocupação máxima – 0,47 m²/m²
Área de construção máxima – 900 m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,80 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 5m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 0 m e 5 m
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 5 lugares

Confrontações:

Norte, com lote 9
Sul, com arruamento e lote 12
Nascente, com lote 11
Poente, com arruamento

Lote 11

Área total – 7107 m²
Índice de ocupação máxima – 0,40 m²/m²
Área de construção máxima – 2842,80 m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m²
Afastamento Mínimo ao limite da frente do lote – 10 m
Afastamento Mínimo ao limite tardoz do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 5 m
Altura máxima do edifício – 15 m
Número de lugares de estacionamento – 18 lugares
Confrontações:
Norte, com lotes 4 e 5
Sul, com lote 12
Nascente, com arruamento
Poente, com lotes 9 e 10

Lote 12

Área total – 9 340m²
Índice de ocupação máxima – 0,40 m²/m²
Área de construção máxima – 3736 m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 5 m
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 24 lugares
Confrontações:
Norte, com lotes 10 e 11
Sul, com Maria da Encarnação Mendes Gonçalves Ribeiro
Nascente, com arruamento
Poente, com arruamento e lote 13

Lote 13

Área total – 2708 m²
Índice de ocupação máxima – 0,40 m²/m²
Área de construção máxima – 1083,2m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 10m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 5,00 m
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 7 lugares
Confrontações:
Norte, com arruamento

Sul, com Maria da Encarnação Mendes Gonçalves Ribeiro
Nascente, com lote 12
Poente, com lote 14

Lote 14

Área total – 9134,00 m²
Índice de ocupação máximo – 0,40 m²/m²
Área de construção máxima – 3653,6 m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice Impermeabilização máximo – 0,60 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 5 m
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento - 24 lugares
Confrontações:
Norte, com lote 15
Sul, com Maria da Encarnação Mendes Gonçalves Ribeiro
Nascente, com arruamento e lote 13
Poente, com estrada nacional n.º 243

Lote 15

Área total – 8317 m²;
Índice de ocupação máximo – 0,40 m²/m²
Área de construção máxima – 3326,80 m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 5,00 m
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 22 lugares
Confrontações:
Norte, com lote 16
Sul, com lote 14
Nascente, com arruamento
Poente, com estrada nacional n.º 243

Lote 16

Área total – 14 888 m²
Índice de ocupação máximo – 0,40 m²/m²
Área de construção máxima – 5955,20 m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice impermeabilização máxima – 0,60 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 5 m
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento - 39 lugares
Confrontações:
Norte, com arruamento
Sul, com lote 15

Nascente, com arruamento
Poente, com arruamento (impasse) e estrada nacional n.º 243

Lote 17

Área total – 3456 m²
Índice de ocupação máxima – 0,35 m²/m²
Área de construção máxima – 1200 m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 10m;
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10,00 m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 5 m e 0 m
Altura máxima do edifício – 15 m
Número de lugares de estacionamento – 9 lugares
Confrontações:
Norte, com terreno da CMTN
Sul, com arruamento
Nascente, com lote 18
Poente, com Maria da Encarnação Mendes Gonçalves Ribeiro

Lote 18

Área total – 3480 m²
Índice de ocupação máxima – 0,35 m²/m²
Área de construção máxima – 1200 m²
Índice volumétrico máximo – 3 m³/m²
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m²
Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote – 10 m
Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 0 m e 5 m
Altura máxima do edifício – 15,00 m
Número de lugares de estacionamento – 9 lugares
Confrontações:
Norte, com terreno da CMTN
Sul, com arruamento
Nascente, com lote 3
Poente, com lote 17

Artigo 1.º Localização

A Zona Industrial de Riachos – Cova do Minhoto insere-se na área prevista pelo PDM, designada Zona Industrial Proposta Intermunicipal. Localiza-se na freguesia de Riachos, a sul do caminho-de-ferro (linha do Norte), com acesso pela estrada municipal n.º 1179.

Artigo 2.º Constituição

A zona Industrial é constituída pelas seguintes áreas:

- Áreas industriais cobertas e descobertas: áreas incluídas nos lotes industriais. Correspondem, 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, incluindo zonas de circulação, estacionamento e passeios. 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 correspondentes às seguintes áreas:
 - Área de protecção à linha de água;
 - Área imediatamente contígua às extremas dos lotes industriais, no interior dos mesmos, numa faixa de 5 metros de largura.

Artigo 3.º Gestão

Os terrenos, a promoção e a coordenação do desenvolvimento da Zona Industrial de Riachos – Cova do Minhoto 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.

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 VI. 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

1. 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.

2. A Câmara Municipal de Torres Novas estabelece que a atribuição dos lotes se fará mediante a apresentação de candidatura própria, com vista ao estabelecimento de acordo directo com os respectivos promotores industriais. Após a aprovação da candidatura, celebrar-se-ão as escrituras de compra e venda em regime de propriedade plena dos lotes, estabelecidos no loteamento industrial de Riachos – Cova do Minhoto.

3. O preço dos lotes a alienar fixa-se em 1,50 euros por metro quadrado. O preço é fixado sem base lucrativa para a Câmara Municipal de Torres Novas.

4. Exceptuam-se os casos dos lotes que venham a ser objecto de reversão nos termos do artigo 10.º, bem como dos que resultem de eventuais ampliações à zona industrial de Riachos – Cova do Minhoto, os quais serão atribuídos por recurso a hasta pública, em condições a estipular, caso a caso, pela Câmara Municipal de Torres Novas, aplicando-se-lhes, de igual modo, todas as demais regras constantes deste regulamento.

Artigo 6.º Formalização da venda/processamento

1. A atribuição dos lotes de terreno para fins industriais está subordinada à deliberação da CMTN que terá em conta os interesses socioeconómicos do concelho, analisando, caso a caso, cada processo de candidatura apresentado pelos promotores industriais.

2. As deliberações da CMTN são tomadas à medida que são recebidos os processos de candidatura e separadamente para cada processo.

3. A CMTN, por razões que lhe são exclusivas, poderá, unilateralmente, suspender a atribuição dos lotes de terreno (de que é proprietária) para fins industriais.

4. A deliberação favorável da CMTN definirá a dimensão, a localização e as condições a observar na atribuição dos lotes de terreno, os prazos máximos para início das construções e o início da laboração plena da actividade industrial. Estes prazos não poderão ser ultrapassados, salvo casos de força maior ou outras circunstâncias estranhas à vontade e à capacidade dos adquirentes, oportunamente reconhecidas pela CMTN.

5. Os adquirentes dos lotes obrigam-se a respeitar as condições gerais e específicas, fixadas na deliberação da CMTN e no presente regulamento.

Artigo 7.º Alienação de lotes/escritura

1. Nos termos que se referem no artigo anterior (artigo 6.º), constará do texto do contrato de compra e venda o prazo máximo para o início e a conclusão integral das construções a erigir e o prazo para o início da laboração plena da actividade industrial e respectivas penalizações em caso de incumprimento.

Artigo 8.º Candidaturas

1. O processo de candidatura deverá ser apresentado à CMTN, devidamente instruído com as peças que abaixo se descrevem, de modo a que os serviços possam fazer uma caracterização global da intenção e ajuizar o projecto de investimento em todas as suas componentes técnico-económicas:

A – descrição sumária do projecto, mediante memória descritiva e justificativa que elucide quanto a:

- 1) Áreas previstas de ocupação (coberta e descoberta) e eventuais áreas de reserva para ulterior expansão;
- 2) Principais matérias-primas, fluxos, processos de fabrico (diagrama de produção);

- 3) Produtos a fabricar;
 - 4) Número de postos de trabalho previstos.
- B – Consumos previstos de águas (caudais), de energia e outros.
- C – Incidência do projecto sobre o ambiente (poluição atmosférica, esgotos, etc.). Volume de efluentes e processo de tratamento.
- D - Indicação de disponibilidade financeira e eventuais fontes de financiamento.
- E - Fases e calendário de realização.
- F - Requerimento do promotor industrial dirigido ao presidente da câmara municipal, pedindo a admissão da candidatura e declarando conhecer e aceitar o presente regulamento.

Artigo 9.º Prazos

1. Após a apresentação do processo de candidatura, a câmara municipal dispõe do prazo de 60 dias para a sua apreciação e respectiva deliberação sobre o assunto.
2. Quando a CMTN solicitar elementos complementares, se for caso disso, deixar-se-á de contar o prazo referido no n.º 1 deste artigo desde a data de emissão, por escrito, da referida solicitação até à data de entrega dos elementos solicitados.
3. Caso a candidatura seja aprovada, dever-se-á, no prazo de 30 dias, celebrar um contrato de promessa de compra e venda entre a CMTN e o adquirente, desde que, previamente e a título de sinal, este pague a quantia relativa a 80% do custo do terreno.
4. No prazo máximo de dois anos após a celebração do contrato de promessa, dever-se-á lavrar escritura, depois do pagamento dos 20% do custo do terreno em falta.
5. Estabelece-se prazo máximo de 120 dias, a contar da data da celebração do contrato de promessa, para o adquirente dar início à implantação e à construção.
6. Decorridos 12 meses após a emissão do alvará de licença de construção, deverá a unidade estar em completa laboração, dentro dos moldes apresentados pelo projecto aprovado e licenciado.
7. O prazo estabelecido no n.º 5 do presente artigo poderá admitir excepções, desde que devidas a atrasos na aprovação de projectos ou de financiamentos por outras entidades. A Câmara Municipal de Torres Novas apreciará as justificações, baseando-se em documentos comprovativos apresentados obrigatoriamente pelo requerente. Aceites as justificações, o processo decorrerá de forma normal.

CAPÍTULO IV

SANÇÕES E DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Artigo 10.º Penalizações

O não cumprimento de qualquer dos prazos estabelecidos neste regulamento ou o incumprimento de outras disposições e condicionamentos determinam a imediata reversão à posse do lote ou lotes no estado em que os mesmos se encontrem, sem quaisquer direitos às importâncias entregues para quitação ou até indemnização por valores das construções existentes ou outras benfeitorias.

Artigo 11.º Candidaturas

1. Pelas condições especiais de venda só serão permitidos negócios jurídicos de transmissão de propriedade de lotes e benfeitorias neles existentes, desde que devidamente autorizados, caso a caso, pela Câmara Municipal de Torres Novas.

2. Sem prejuízo do que se refere no n.º 1, os lotes não poderão ser utilizados para qualquer outro fim que não seja o inerente à actividade industrial indicada, nem poderão ser loteados, mesmo que seja para a instalação de indústrias de menor dimensão.

Artigo 12.º Dúvidas de interpretação/aplicação

A resolução de quaisquer dúvidas de interpretação e/ou aplicação do articulado deste regulamento será sempre da competência e da responsabilidade da Câmara Municipal de Torres Novas.

CAPÍTULO V

CONDICIONAMENTOS TÉCNICOS DA CONSTRUÇÃO

Artigo 13.º Ordenamento

A Zona Industrial de Riachos – Cova do Minhoto está estruturada em função da rede viária de ligação com a zona Industrial de Riachos e com a E.N. 243 – variante de Riachos, prevendo-se a instalação das empresas de acordo com os 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 14.º Parâmetros urbanísticos

As edificações terão de respeitar os seguintes parâmetros:

Implantação do edifício	Isolado	Geminado/ banda
1) Área mínima/máxima do lote	800 m ² /sem máxima	400 m ² /800 m ²
2) Frente mínima/máxima do lote	20 m/sem máxima	10 m/20m
3) Índice de ocupação máxima	0,40 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²
4) Índice volumétrico máximo	3 m ³ /m ²	4,5 m ³ /m ²
5) Índice de impermeabilização máxima	0,60 m ² /m ²	0,80 m ² /m ²
6) Afastamento mínimo ao limite da frente do lote	10 m	5 m
7) Afastamento mínimo ao limite tardoz do lote	10 m	10 m
8) Afastamento mínimo ao limite lateral do lote	5 m	5 m e 0 m
9) Perfil transversal mínimo da via de acesso à frente do lote	20 m	15 m
10) Índice de impermeabilização máxima do lote	0,60 m ² /m ²	
11) Índice máximo de arruamentos por lote	0,10 m ² /m ²	
12) Índice de área verde mínima por lote	0,10 m ² /m ²	

Artigo 15.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 16.º

Muros ou redes divisórios

Os muros ou redes divisórios entre logradouros serão construídos com 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 17.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 exteriores de armazenagem deverá ser efectuado por cortinas de árvores ou arbustos, com uma percentagem de 50% de folha persistente.

Artigo 18.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 19.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, nos regulamentos municipais e PMOT's em vigor.

Artigo 20.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 de conforto térmico.

Artigo 21.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 que forem 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 com água da rede pública, através de um ramal, provido da válvula adequada, devidamente selado e de exclusiva utilização em caso de emergência.
7. As ligações às redes públicas de infra-estruturas são encargo dos estabelecimentos industriais e deverão ser requeridas à CMTN ou às entidades concessionárias, a quem deverão ser pagos os respectivos custos de instalação, utilização e consumo.

CAPÍTULO VI

CONDICIONAMENTOS RELATIVOS AOS ESTABELECIMENTOS INDUSTRIAIS

Artigo 22.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 (REAL) – 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 destino final dos resíduos;
 - 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 que 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.

ANEXO II

JUSTIFICAÇÃO DA ADEQUABILIDADE AO PDMTN

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 do licenciamento efectuado pelas respectivas entidades tutelares da Administração Central.

A área a lotear pela Câmara Municipal de Torres Novas para lotes industriais no prédio sito em Riachos, Torres Novas, insere-se na zona regulamentada pelo PDMTN como Área Industrial Proposta Intermunicipal Torres Novas-Golegã. Os índices urbanísticos propostos respeitam os valores previstos no referido plano de ordenamento do território, de acordo com o mencionado na memória descritiva e justificativa do projecto de loteamento em questão, nomeadamente no ponto III – Enquadramento Urbanístico.

PROJECTO DE LOTEAMENTO INDUSTRIAL ZONA INDUSTRIAL DE RIACHOS – COVA DO MINHOTO PARTE II – PEÇAS DESENHADAS

1. Planta de localização	Escala 1:25 000
2. Extracto do PDM de Torres Novas	Escala 1:5 000
3. Planta de localização/integração	Escala 1:2 000
4. Levantamento topográfico	Escala 1:1 000
5. Planta síntese/implantação	Escala 1:1 000
6. Planta de apresentação	Escala 1:1 000
7. Planta de trabalho	Escala 1:1 000
8. Cortes AB e CD	Escala 1:1 000
9. Infra-estruturas – rede de esgotos e águas pluviais	Escala 1:2 000
10. Infra-estruturas – rede de águas	Escala 1:2 000
11. Infra-estruturas – rede eléctrica	Escala 1:2 000
12. Arruamentos – perfis transversais tipo	Escala 1:200

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...

...the ...