

**MUNICÍPIO DE TORRES NOVAS****Edital n.º 1481/2025**

**Sumário:** Alteração ao Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial (AAE) da Cova do Minhoto.

**Alteração ao Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial (AAE) da Cova do Minhoto**

Pedro Paulo Ramos Ferreira, Presidente Câmara Municipal de Torres Novas:

Torna público que, a Assembleia Municipal de Torres Novas, na sua sessão ordinária de 30 de junho de 2025, sob proposta aprovada pela Câmara Municipal, em reunião ordinária de 18 de junho de 2025, após o período de discussão pública do Projeto de Alteração ao Regulamento da Zona Industrial de Riachos – Cova do Minhoto, publicado pelo Edital n.º 1415/2024, na 2.ª série do *Diário da República*, n.º 183, de 20 de setembro de 2024, deliberou aprovar a Alteração ao Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial (AAE) da Cova do Minhoto, pelo que, nos termos e para os efeitos consignados no artigo 139.º do Código Procedimento de Administrativo, se procede à sua publicação.

Para constar e devidos efeitos, se publica o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos locais públicos de estilo do Município.

12 de agosto de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal, Pedro Paulo Ramos Ferreira.

**Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial (AAE) da Cova do Minhoto**

O presente documento consiste no regulamento a vigorar na Área de Acolhimento Empresarial (AAE) da Cova do Minhoto, situada na vila de Riachos, concelho de Torres Novas.

Área de Acolhimento Empresarial (AAE) da Cova do Minhoto, corresponde à concretização de um total de 21 Lotes, com a área total de 237.113,54 m<sup>2</sup>

Trata-se de uma alteração ao loteamento constituído pela deliberação deliberada pela Câmara Municipal em 24 de agosto de 1999 e pela Assembleia Municipal em 27 de setembro do mesmo ano, publicadas na 2.ª série do *Diário da República*, de 10 de novembro de 1999 pelo Edital n.º 369/99, pelo acréscimo de 3 novos lotes.

O loteamento industrial da zona industrial de Riachos – incluindo a planta síntese de implantação, a memória descritiva e justificativa, o extrato do PDMTN – Plano Diretor Municipal de Torres Novas (assinalando a área de ampliação a lotear), a justificação de adequabilidade da proposta de alteração ao loteamento de acordo com as normas e princípios de ordenamento contidos no PDMTN e na Portaria 216-B/2008 nos aspetos em que se sobrepõem ao primeiro (estacionamentos) – foi elaborado pelos serviços técnicos do Departamento de Intervenção Territorial da Câmara Municipal de Torres Novas.

I – Descrição do prédio objeto do loteamento:

O prédio objeto da alteração ao loteamento resulta de:

Prédio rústico descrito na Conservatória do Registo Predial de Torres Novas, sob a descrição n.º 1892, da freguesia de Riachos do Concelho de Torres Novas, inscrito na matriz predial sob o artigo n.º 1, secção M e inscrito na matriz predial sob o artigo n.º 1 da secção N (parte), com a área total de 51.535 m<sup>2</sup>

Prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Torres Novas, sob o n.º 2208, da freguesia de Riachos do Concelho de Torres Novas, omissa na matriz, com a área de 156.228 m<sup>2</sup>

Prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Torres Novas, sob o n.º 3463, da freguesia de Riachos do Concelho de Torres Novas, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 4554-P, com a área de 48.000 m<sup>2</sup>

Resulta numa área total de intervenção de 237.113,54 m<sup>2</sup>

## II – Enquadramento Urbanístico:

O prédio em referência descrito no ponto anterior deste regulamento 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 Diretor Municipal de Torres Novas (PDMTN).

Topograficamente o prédio dispõe-se em zona de pouco declive, à exceção 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 afeta aos regimes da RAN e da REN.

### Parâmetros urbanísticos

A área a lotear pelo Município 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 e Portaria n.º 216-B/2008.

O PDM nos artigos 21.º e 22.º estabelece os seguintes parâmetros urbanísticos para a Ampliação da 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	800 m <sup>2</sup> /sem máxima	400 m <sup>2</sup> /800 m <sup>2</sup>
2) Frente mínima/máxima do lote	20 m/sem máxima	10 m/20 m
3) Índice de ocupação máximo	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4) Índice volumétrico máximo	3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
5) Índice de impermeabilização máximo	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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 e 0 m
9) Perfil transversal mínimo da via de acesso à frente do lote	20 m	15 m
10) Índice de impermeabilização máximo do lote	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
11) Índice de arruamentos máximo por lote	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
12) Índice de área verde mínima por lote	0,10 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	

## III – Proposta:

Assentando nas premissas ditas pelo interesse das muitas empresas de se instalarem em Torres Novas, bem como nos limites do prédio, descritos no ponto II deste regulamento e localizados na zona regulamentada pelo PDM como área industrial proposta intermunicipal Torres Novas-Golegã, apresenta-se projeto de loteamento constituído por 21 lotes, 3 dos quais resultantes da presente alteração, assim com as áreas destinadas a cedências para espaços verdes, arruamentos e lugares de estacionamento, de acordo com os parâmetros urbanísticos fixados na Portaria n.º 216- B/2008.

### Caracterização geral

A ampliação do loteamento desenvolve-se em 3 lotes, destinados a indústria e áreas destinadas a cedências ao domínio público, distribuídos da seguinte forma:

Lote 1:

Área total – 8.905,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 3.562,00 m<sup>2</sup>;  
Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;  
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m<sup>2</sup>;  
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;  
Número de lugares de estacionamento privados – 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 – 22.295,00 m<sup>2</sup>;  
Índice de ocupação máxima – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;  
Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>;  
Área de construção máxima – 8.918,00 m<sup>2</sup>;  
Índice de impermeabilização máximo – 0,60 m<sup>2</sup>;  
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;  
Número de lugares de estacionamento privados – 59 lugares.

Confrontações:

Norte, com terreno da CMTN;  
Sul, com arruamento;  
Nascente, com arruamento;  
Poente, com lote 3.

Lote 3:

Área total – 17.812,00 m<sup>2</sup>;  
Índice de ocupação máxima – 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>;  
Área de construção máxima – 7.124,80 m<sup>2</sup>;  
Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>;  
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m<sup>2</sup>;

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;  
Número de lugares de estacionamento privados – 47 lugares.  
Confrontações:  
Norte, com terreno da CMTN;  
Sul, com arruamento;  
Nascente, com lote 2;  
Poente, com lote 18.  
Lote 4:  
Área total – 7.254,00 m<sup>2</sup>;  
Índice de ocupação máxima – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;  
Área de construção máxima – 2.901,60 m<sup>2</sup>;  
Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;  
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m<sup>2</sup>;  
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;  
Número de lugares de estacionamento privados – 19 lugares.  
Confrontações:  
Norte, com arruamento;  
Sul, com lote 11;  
Nascente, com arruamento;  
Poente; com lote 5.  
Lote 5:  
Área total – 5.500,00 m<sup>2</sup>;  
Índice de ocupação máximo – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;  
Área de construção máxima – 2.200,00 m<sup>2</sup>;  
Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;  
Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m<sup>2</sup>;  
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;  
Número de lugares de estacionamento privados – 14 lugares.

Confrontações:

Norte, com arruamento;

Sul, com lote 11;

Nascente, com lote 4;

Poente, com lotes 6,7,8.

Lote 6:

Área total – 1.938,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 1.162,80 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,80 m<sup>2</sup>;

Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 5,00 m;

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

Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 0,00 m;

Número de lugares de estacionamento privados – 5 lugares.

Confrontações:

Norte, com arruamento;

Sul, com lote 7;

Nascente, com lote 5;

Poente, com arruamento.

Lote 7:

Área total – 1.500,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 900,00 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,80 m<sup>2</sup>;

Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 5,00 m;

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

Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 0,00 m;

Número de lugares de estacionamento privados – 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 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máximo – 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 900,00 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,80 m<sup>2</sup>;

Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 5,00 m;

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

Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 0,00 m;

Número de lugares de estacionamento privados – 4 lugares.

Confrontações:

Norte, com lote 7;

Sul, com lote 9;

Nascente, com lote 5;

Poente, com arruamento.

Lote 9:

Área total – 1.500,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 900,00 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,80 m<sup>2</sup>;

Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 5,00 m;

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

Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 0,00 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 – 1.918,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 1.150,80 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,80 m<sup>2</sup>;

Afastamento mínimo ao limite da frente do lote – 5,00 m;

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

Afastamento mínimo ao limite lateral do lote – 0,00 m e 5,00 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 – 7.107,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 2.842,80 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m<sup>2</sup>;

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;

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 – 9.340,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 3.736,00 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m<sup>2</sup>;

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;

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 – 2.708,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 1.083,20 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m<sup>2</sup>;

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;

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 – 9.134,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 3.653,60 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice Impermeabilização máxima – 0,60 m<sup>2</sup>;

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;

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 – 8.317,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máximo – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 3.326,80 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m<sup>2</sup>;

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;

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 – 14.888,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máximo – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 5955,20 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice impermeabilização máximo – 0,60 m<sup>2</sup>;

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;

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 – 3.456,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 2073,60 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,80 m<sup>2</sup>;

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 – 0,00 m e 5,00 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 – 3.480,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 2.088,00 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,80 m<sup>2</sup>;

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 – 0,00 m e 5,00 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.

Lote 19:

Área total – 6.500,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 2.600,00 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m<sup>2</sup>;

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 – 10,00 m;

Número de lugares de estacionamento privados – 35 ligeiros e 5 pesados.

Confrontações:

Norte, com área de cedência, terreno da CMTN;

Sul, com arruamento;

Nascente, com Maria Manuela de Faria Bonacho dos Anjos Santana Martins;

Poente, com arruamento.

Lote 20:

Área total – 7.200,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 2.880,00 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m<sup>2</sup>;

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 – 10,00 m;

Número de lugares de estacionamento – 38 ligeiros e 6 pesados.

Confrontações:

Norte, com arruamento;

Sul, com lote 21;

Nascente, com Maria Manuela de Faria Bonacho dos Anjos Santana Martins;

Poente, com arruamento.

Lote 21:

Área total – 7.200,00 m<sup>2</sup>;

Índice de ocupação máxima – 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Área de construção máxima – 2.880,00 m<sup>2</sup>;

Índice volumétrico máximo – 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

Índice de impermeabilização máxima – 0,60 m<sup>2</sup>;

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 – 10,00 m;

Número de lugares de estacionamento – 38 ligeiros e 6 pesados.

Confrontações:

Norte, com lote 20;

Sul, com terreno da CMTN;

Nascente, com Maria Manuela de Faria Bonacho dos Anjos Santana Martins;

Poente, com arruamento.

#### **Área de cedência (espaços verdes, faixas de rodagem, estacionamentos e passeios)**

No âmbito da presente ampliação em mais 3 lotes (19, 20 e 21) é feita a cedência de 6.875,36 m<sup>2</sup> para área total de espaços verdes e 29.200,96 m<sup>2</sup> de área total para arruamentos de utilização pública (faixas de rodagem, estacionamentos e passeios), passando para 87.611,32 m<sup>2</sup> a área total de cedência para espaços verdes e arruamentos.

### **CAPÍTULO I**

#### **Definição da Zona Industrial**

##### **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, respetivamente, 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 utilização coletiva (áreas verdes): áreas de cedência do loteamento destinadas a zonas verdes de utilização coletiva.

Áreas verdes de proteção: zonas assinaladas na planta síntese correspondentes às seguintes áreas: Área de proteção 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 setoriais, se poderá associar a qualquer entidade, empresa ou proprietário de terrenos na zona.

## CAPÍTULO II

### Caracterização das empresas

### Artigo 4.º

#### Características das empresas

Englobam o conjunto dos 21 lotes destinados à edificação e subsequente instalação de funções industriais, de armazenagem, de serviços logística e comércio, entre outras, desde que compatíveis e/ou complementares com o uso industrial dominante. Ficam excluídas todas as unidades industriais pertencentes ao Tipo 1, sendo apenas permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras.

1 – Empresas nacionais ou estrangeiras devidamente licenciadas e que obedeçam a todos os requisitos exigidos pela legislação em vigor, nomeadamente ao controlo de poluição sonora, líquida, gasosa ou resíduos sólidos.

2 – É proibida a instalação nesta Zona Industrial de indústrias consideradas poluentes ou como sendo tóxicas ou perigosas de acordo com a respetiva legislação.

3 – As indústrias que produzem efluentes no processo de fabrico terão de cumprir o Regulamento de Serviços de Abastecimento de Água e de drenagem de Águas Residuais no âmbito do Contrato de Gestão Delegada.

4 – A atividade industrial terá de cumprir a Lei Geral do Ruído.

### Artigo 5.º

#### Características dos lotes

1 – Os lotes, de acordo com a divisão estabelecida no projeto de loteamento anexo a este regulamento, destinam-se às atividades definidas no artigo 4.º

2 – Dentro do perímetro da Zona Industrial, assim como na zona de proteção são proibidas construções destinadas à habitação com exceção das existentes.

3 – Todas as unidades deverão dispor, dentro da área do respetivo lote, de locais para a carga e descarga de mercadorias, não se permitindo essa operação na via pública. É permitida a edificação de Telheiros, Alpendres de acordo com estudo que vier a ser definido.

4 – A execução dos ramais de ligação às redes de infraestruturas será da responsabilidade dos proprietários dos lotes, devendo para o efeito contactar-se diretamente as entidades competentes.

5 – É permitida a constituição de propriedade horizontal nas edificações que vierem a ser construídas nos lotes, desde que devidamente autorizada pela Câmara Municipal de Torres Novas (CMTN), a requerimento do proprietário.

### CAPÍTULO III

#### Instrução de processos

##### Artigo 6.º

##### Alienação

1 – A venda dos lotes será feita em hasta pública a qual deverá ser previamente anunciada em edital da CMTN e através de anúncios públicos em jornais regionais e dois de caráter nacional.

2 – O preço de venda é feito à proposta economicamente mais vantajosa, atendendo ao critério de melhor valor ou a outros critérios que a CMTN venha a definir caso a caso.

3 – Os montantes a pagar decorrentes da adjudicação do(s) lote(s), serão pagos da seguinte forma:

50 % no ato da adjudicação;

50 % no ato da celebração da escritura de compra e venda, em data que deverá ser comunicada ao comprador com pré-aviso de 10 dias.

##### Artigo 7.º

##### Celebração da escritura

1 – A escritura de compra e venda realizar-se-á máximo de 3 meses após a adjudicação do(s) lote(s).

2 – No caso de o adjudicatário não comparecer para outorgar a escritura de compra e venda na data, hora e local para o efeito, ou tendo comparecido, se recusa a assinar a escritura, adjudicação será considerada sem efeito, revertendo o valor já pago para o Município.

##### Artigo 8.º

##### Obrigações do Adquirente

1 – O(s) adquirente(s) devem dar entrada dos projetos de arquitetura do Departamento de Administração Urbanística no prazo máximo de 3 meses, após a celebração da escritura de compra e venda;

2 – Após a renovação do projeto de arquitetura, entregar no prazo máximo de 3 meses os projetos de especialidades;

3 – Iniciar as obras de construção no prazo máximo de 3 meses, após a comunicação do licenciamento da aprovação da construção;

4 – O prazo para a conclusão da construção é de 12 meses após o início da mesma, salvo a aprovação de outra calendarização em sede de projeto de execução, devidamente justificada;

5 – A requerimento do adquirente e devidamente fundamentado, poderão ser prorrogados os prazos referidos dos números anteriores, pelo prazo máximo 1 mês;

6 – Em tudo o que tiver aplicação, deverá ser cumprido o previsto no Decreto-Lei n.º 555/99 na sua redação atual.

**CAPÍTULO IV****Sanções e disposições diversas****Artigo 9.º****Penalização e reversão do Adquirente**

1 – O não cumprimento do estabelecido no ponto 4 do artigo 8.º, implica o pagamento de uma indemnização de 10 % do valor da venda do lote por cada período ou fração de 60 dias, até ao máximo de um ano.

2 – 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(s) lote(s) para o Município de Torres Novas, 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 10.º****Direito de preferência**

1 – O Município de Torres Novas goza do direito de preferência nas transmissões onerosas subseqüente.

2 – O proprietário que pretenda efetuar a alienação deve comunicar ao Município de Torres Novas essa intenção e indicar as condições, nomeadamente comprador, valor e prazo.

**CAPÍTULO V****Condicionamentos técnicos da construção****Artigo 11.º****Ordenamento**

A Área de Acolhimento Empresarial (AAE) da 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 12.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 <sup>2</sup> /sem máxima	400 m <sup>2</sup> /800 m <sup>2</sup>
2) Frente mínima/máxima do lote	20 m/sem máxima	10 m/20 m
3) Índice de ocupação máximo	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
4) Índice volumétrico máximo	3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
5) Índice de impermeabilização máximo	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Implantação do edifício	Isolado	Geminado/banda
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 e 0 m
9) Perfil transversal mínimo da via de acesso à frente do lote	20 m	15 m
10) Índice de impermeabilização máximo do lote	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
11) Índice de arruamentos máximo por lote	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
12) Índice de área verde mínima por lote	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	

a) Nas zonas afetas às áreas de estacionamento e às vias de circulação de pavimentos terão de se caracterizar por um elevado grau de absorção.

### Artigo 13.º

#### Muros ou redes divisórias

1 – Os muros ou redes divisórias entre logradouros serão construídos com altura máxima de 2 m.

2 – O muro frontal deverá ter um soco com 0,50 m de altura em alvenaria revestida e pintada sempre em tons claros e a restante altura, até um máximo de 1,50 m, em rede, ou outro devidamente justificado.

### Artigo 14.º

#### Forma de ocupação dos lotes

1 – É permitida a junção de lotes definidos em planta, desde que sejam respeitados os parâmetros definidos no artigo 12.º e os índices definidos para cada lote.

2 – Nas situações de emparcelamento de lotes, o polígono de implantação deve respeitar os afastamentos referidos no artigo anterior consoante se trate de edifícios isolados ou geminados/banda.

### Artigo 15.º

#### Espaços livres não impermeabilizados dos lotes

Os espaços livres não impermeabilizados e, em especial, a faixa de proteção entre as edificações e os limites do lote deverão ser tratados como espaços verdes plantados, de acordo com projeto 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 autóctones;

b) O enquadramento de depósitos exteriores de armazenagem deverá ser efetuado por cortinas de árvores ou arbustos, com uma percentagem de 50 % de folha persistente.

### Artigo 16.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 proteção contra o ruído, à segurança contra riscos de incêndios e à de conforto térmico.

## Artigo 17.º

### Condicionamentos relativos a infraestruturas e poluição

1 – As redes de esgotos e de águas pluviais serão separadas das redes de esgotos domésticos e industriais.

a) As águas residuais industriais só poderão ser lançados nos coletores de águas residuais domésticas dimensionadas para o efeito nunca podendo ultrapassar os limites de tolerância que fixados pelo concessionário, Empresa Águas do Ribatejo, pelo que os utilizadores procederão, se necessário o 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;

c) Os utilizadores deverão promover sistemas de tratamento adequados nas redes de drenagem de águas pluviais dos parques de estacionamento no interior dos lotes, onde se preveja que a qualidade da água se degrada, em resultado da atividade.

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 legislação em vigor, 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 respetivas baixadas serão contratados diretamente pelos utilizadores.

5 – O destino final dos resíduos sólidos será processado de acordo com as normas estabelecidas pelas entidades licenciadoras e legislação em vigor.

6 – A rede pública de distribuição de água incluirá hidrantes, 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 cumprir a legislação em vigor no que diz respeito à segurança contra incêndios em edifícios.

7 – As ligações às redes públicas de infraestruturas são encargo dos estabelecimentos industriais e deverão ser requeridas ao concessionário, Empresa Águas do Ribatejo.

## CAPÍTULO VI

### Condicionamentos relativos aos estabelecimentos industriais

## Artigo 18.º

### Instalação de estabelecimentos industriais

1 – É admitida a instalação de atividades industriais, logísticas, de armazenamento e de serviços com características que assegurem uma boa gestão da preservação do meio ambiente.

2 – São admitidas outras atividades, desde que concorram para a valorização ou reforço das atividades referidas no número anterior, se revelem essenciais à expansão ou ao desenvolvimento da Área de Acolhimento Empresarial (AAE) da Cova do Minhoto ou contribuam para melhorar os seus níveis de competitividade.

3 – A Câmara Municipal pode indeferir a instalação das atividades referidas no número anterior, nomeadamente em virtude de:

- a) A atividade a desenvolver pela empresa candidata ser manifestamente incompatível com a lógica de funcionamento da Área de Acolhimento Empresarial (AAE) da Cova do Minhoto;
- b) A atividade a desenvolver seja suscetível de gerar danos ambientais significativos;
- c) Da atividade a desenvolver se antevejam conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas do loteamento industrial.

4 – A concessão de alvarás de licença de construção, para instalação ou alteração dos estabelecimentos industriais e de alvarás de utilização, ficará condicionada ao cumprimento da legislação aplicável em vigor.

5 – Os estabelecimentos industriais deverão obedecer a toda a legislação aplicável em matéria ambiental e de segurança, nomeadamente:

- a) Regime jurídico de avaliação de impacte ambiental (RJAIA), publicado pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na redação atual;
- b) Regime de prevenção de acidentes graves que envolvam substâncias perigosas (RPAG), publicado pelo Decreto-Lei n.º 150/2015, de 5 de agosto, na redação atual;
- c) Regime das emissões industriais (REI), publicado pelo Decreto-Lei n.º 127/2013, de 30 de agosto, na redação atual;
- d) Regime da prevenção e controlo das emissões de poluentes para o ar (REAR), publicado pelo Decreto-Lei n.º 39/2018, de 11 de junho;
- e) Regime geral da gestão de resíduos (RGGR), publicado pelo Decreto-Lei n.º 102-D/2020, de 10 de dezembro, na redação atual;
- f) Regime jurídico da gestão de fluxos específicos de resíduos, publicado pelo Decreto-Lei n.º 152-D/2017, de 11 de dezembro, na redação atual;
- g) Regime de utilização dos recursos hídricos (RURH), publicado pelo Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, na redação atual;
- h) Regulamento geral do ruído (RGR), publicado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na redação atual;
- i) Regime de instalação e funcionamento de recipientes sob pressão simples (RSPS) e de equipamentos sob pressão (ESP), publicado pelo Decreto-Lei n.º 131/2019, de 30 de agosto, na redação atual;
- j) Regime das instalações de armazenamento e postos de abastecimento de combustíveis, publicado pelo Decreto-Lei n.º 267/2002, de 26 de novembro, na redação atual;
- k) Regime jurídico do comércio de licenças e emissão de gases com efeito de estufa, publicado pelo Decreto-Lei n.º 12/2020, de 6 de abril;
- l) Regime jurídico relativo à segurança dos géneros alimentícios, conforme o Decreto-Lei n.º 113/2006, de 12 de junho, na redação atual;
- m) Regime jurídico da segurança contra incêndio em edifícios, publicado pelo Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, na redação atual;
- n) Regime jurídico da promoção da segurança e saúde no trabalho, publicado pela Lei n.º 102/2009, de 10 de setembro, na redação atual;
- o) Regime de prevenção e controlo da doença dos legionários, publicado pela Lei n.º 52/2018, de 20 de agosto;

p) Regulamento do serviço de abastecimento público de água da Águas do Ribatejo, EIM, publicado pelo Regulamento n.º 406/2020, de 17 de abril;

q) Regulamento do serviço de saneamento de águas residuais urbanas da Águas do Ribatejo, EIM, publicado pelo Regulamento n.º 405/2020, de 17 de abril;

r) Toda a restante legislação aplicável, em função das especificidades do estabelecimento.

## CAPÍTULO VII

### Zona de espaços públicos

#### Artigo 19.º

##### Constituição

A zona de espaços públicos é constituída pela rede viária, estacionamento, passeios e áreas de espaços verdes.

#### Artigo 20.º

##### Características da rede viária e estacionamento

A rede viária a executar terá as características indicadas no projeto e ficará dimensionada para permitir o trânsito a viaturas pesadas e o respetivo estacionamento, que irá cumprir o disposto na Portaria MAOTDR n.º 216-B/2008, de 3 de março.

#### Artigo 21.º

##### Características dos passeios

Os passeios a executar terão as características indicadas no projeto e foram dimensionados de modo a permitira colocação de caldeiras para a plantação de árvores, sem prejudicar a circulação de peões.

#### Artigo 22.º

##### Redes e infraestruturas

São da responsabilidade da CMTN a execução e manutenção das infraestruturas urbanísticas da Zona Industrial, nomeadamente no que se refere a arruamentos, espaços públicos, zonas verdes, redes de abastecimento de água, energia elétrica, redes telefónicas, redes de drenagem de esgotos e águas pluviais.

#### Artigo 23.º

##### Áreas verdes de proteção

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 proteção, 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, efetivamente, o objetivo de proteção, deverão ser ocupadas pelo menos em 60 % da sua superfície por cortinas de vegetação com espessura e altura que garantam a proteção visual e ambiental requeridas.

Artigo 24.º

**Áreas sociais e de apoio de utilização coletiva – Equipamento e áreas verdes**

O preceituado neste regulamento não se aplica às zonas destinadas a áreas sociais e de apoio, designados equipamentos, 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 em vigor.

Artigo 25.º

**Alterações**

O Município de Torres Novas poderá alterar, da forma que entender por conveniente e sempre que se justifique, este Regulamento da Área de Acolhimento Empresarial (AAE) da Cova do Minhoto bem como o loteamento ou quaisquer projetos de infraestruturas, sem necessidade de consentimento dos adquirentes, desde que as alterações não interfiram com os lotes adquiridos.

Artigo 26.º

**Dúvidas de interpretação e aplicação**

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

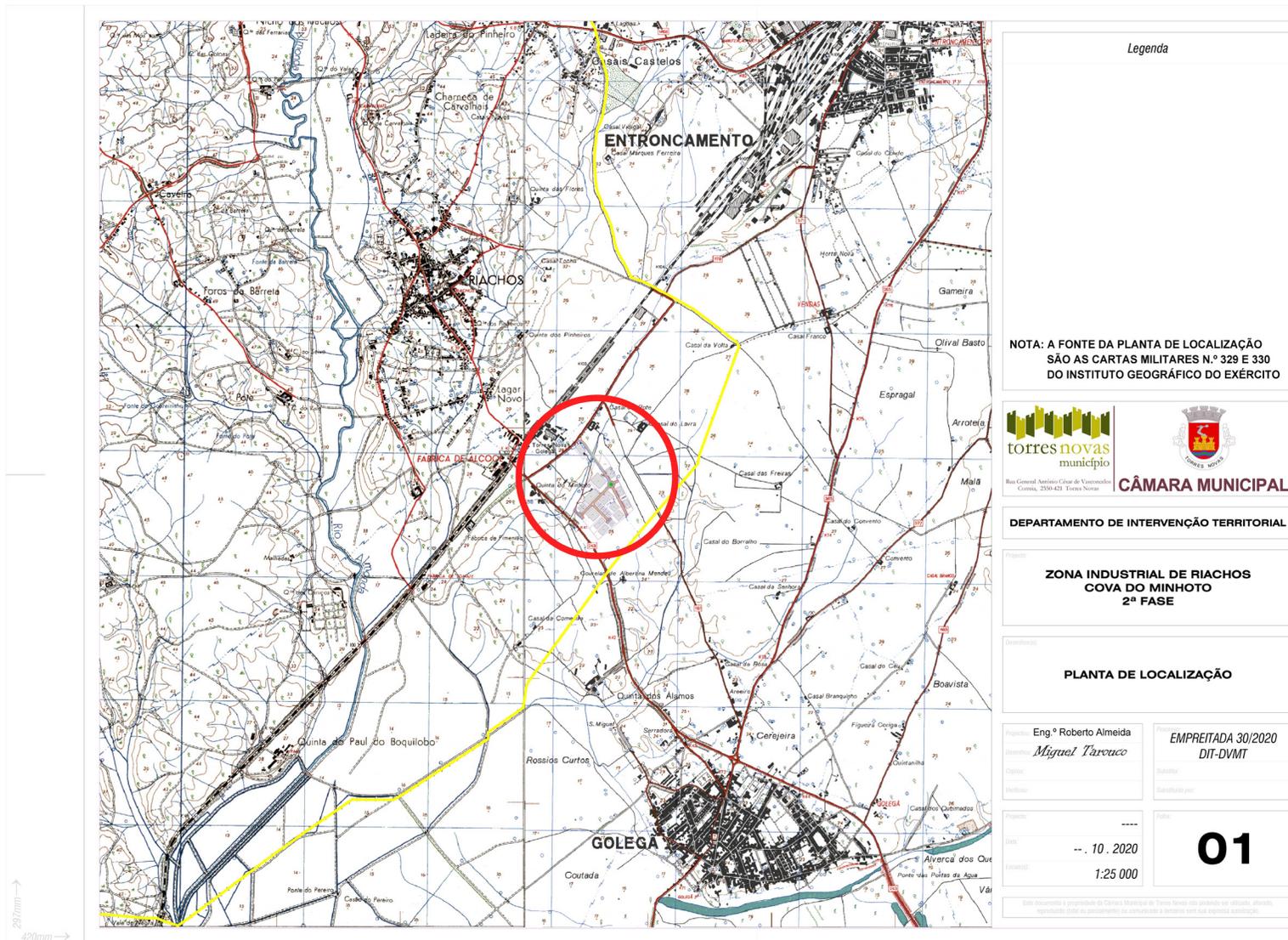
Artigo 27.º

**Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

**ANEXO I**

**01 – Localização 1:25 000**

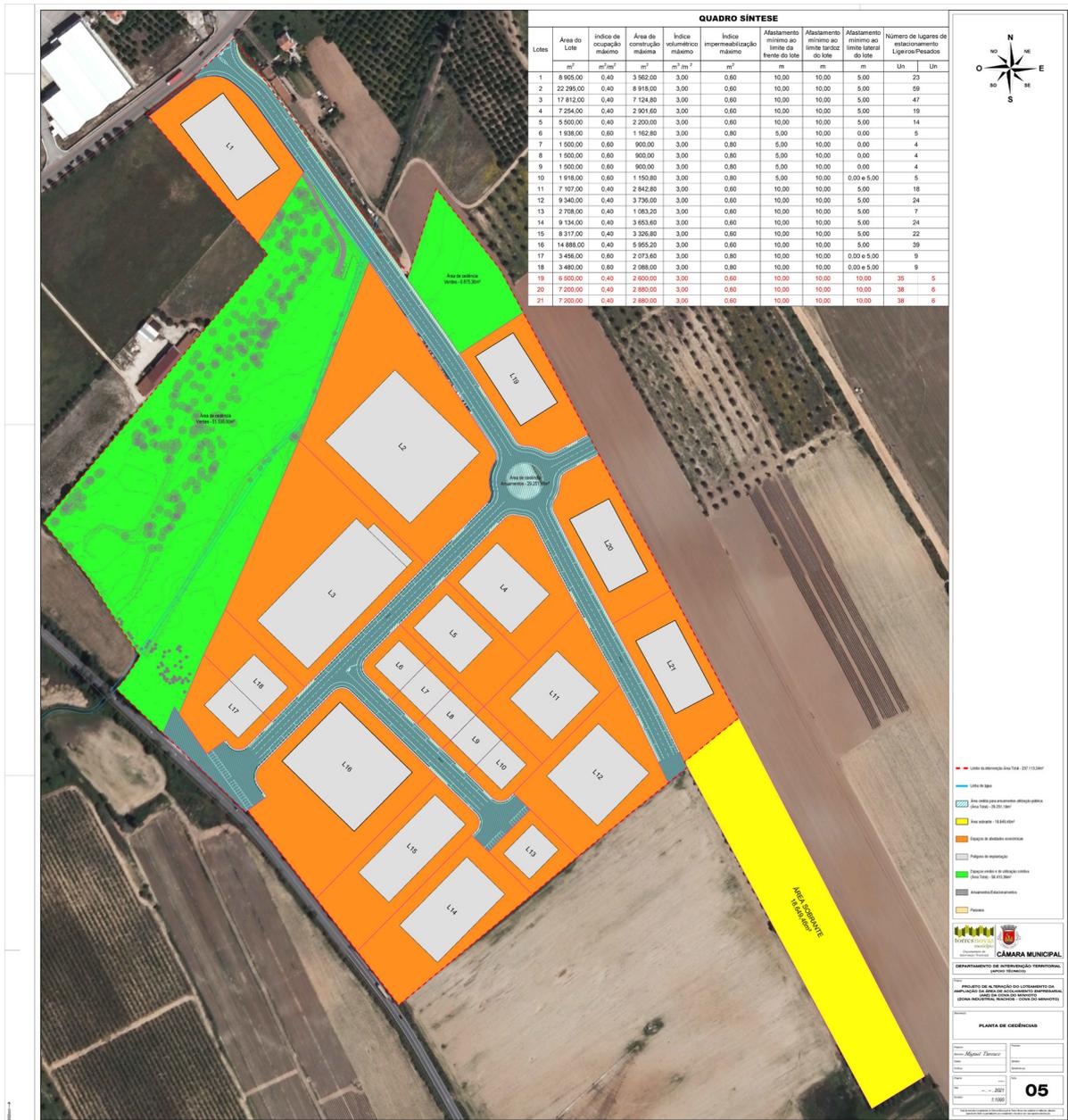


ANEXO II  
02 – Planta de Síntese

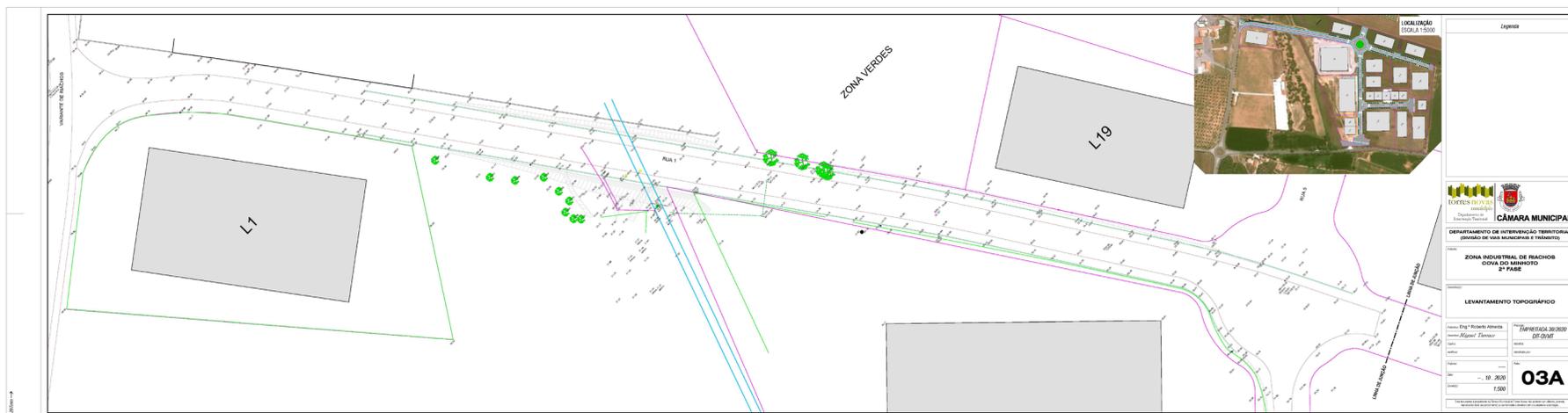


ANEXO III

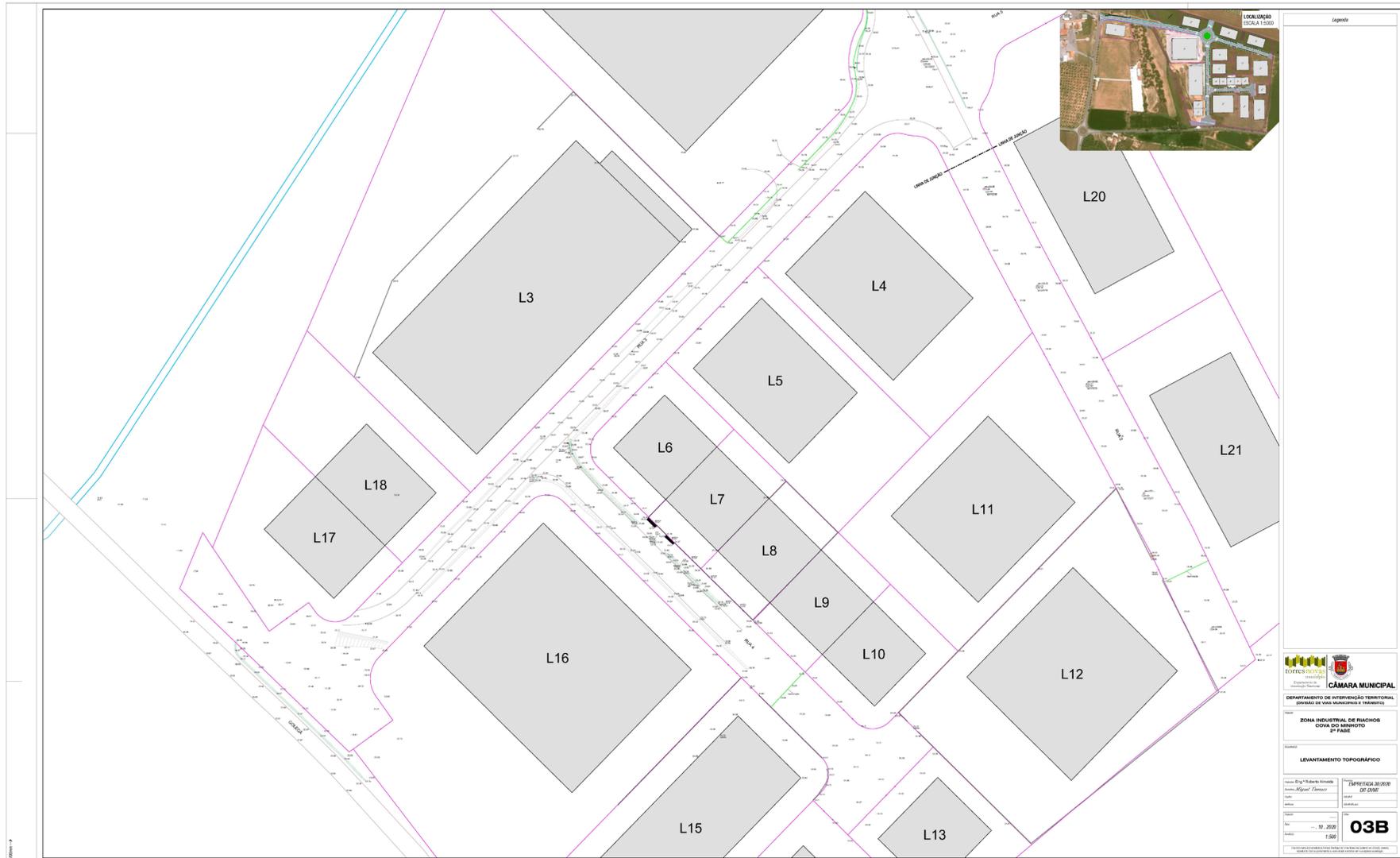
05 – Planta de Cedências



**ANEXO IV**  
**03A – Levantamento topográfico**

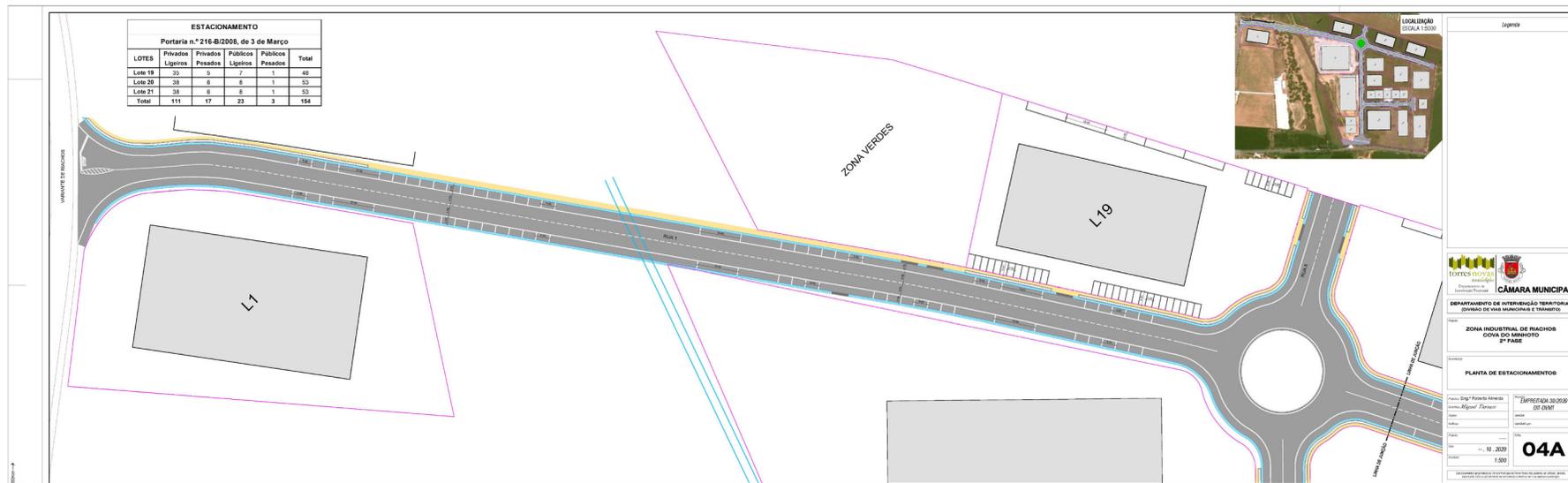


**ANEXO V**  
**03B – Levantamento topográfico**

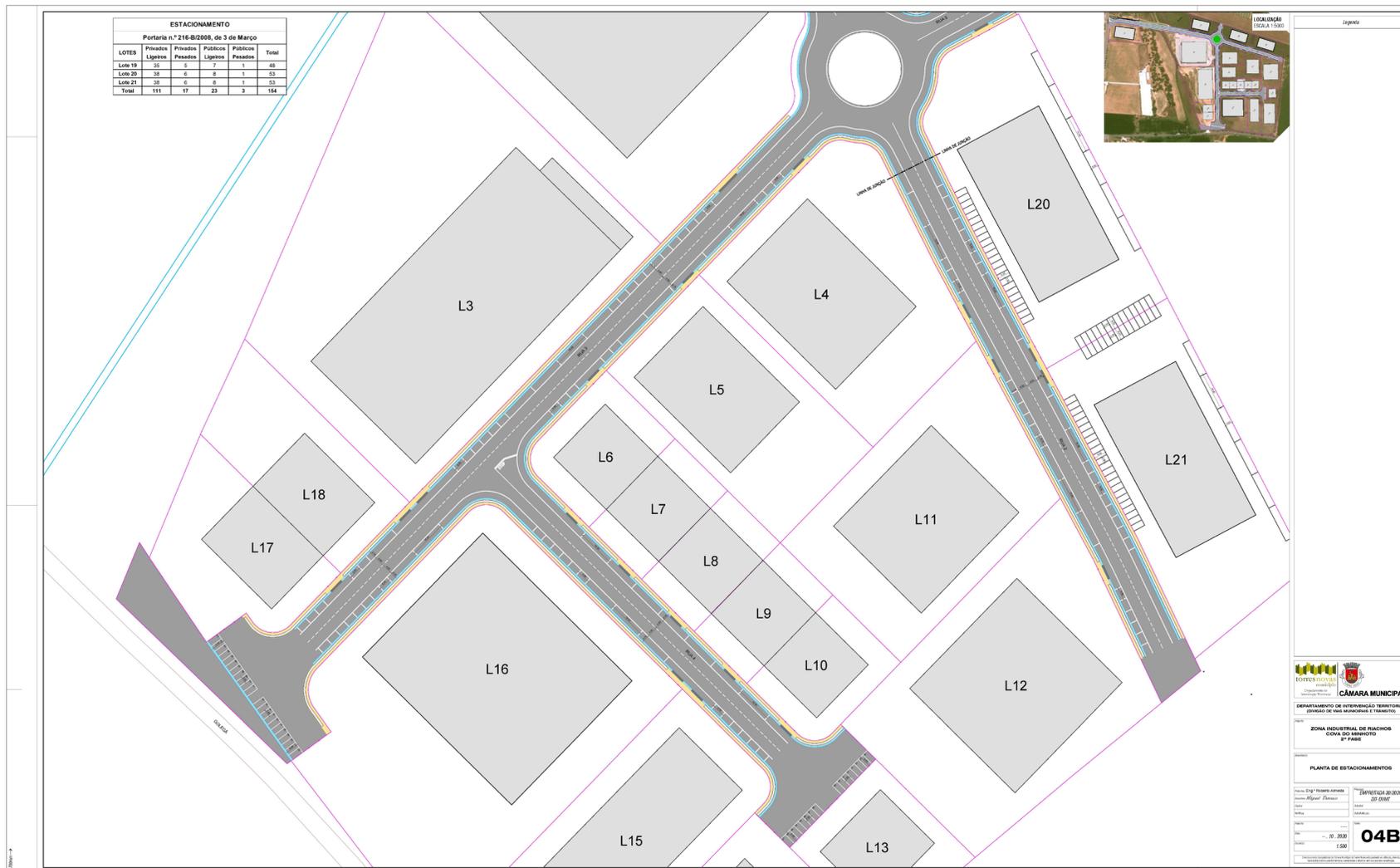


ANEXO VI

04A – Planta de Estacionamento



**ANEXO VII**  
**04B – Planta de Estacionamentos**



319435054