torresnovas
município

REGULAMENTO DA ÁREA INDUSTRIAL

REGULAMENTOS município de torresnovas

RM

DAU
departamento de administração urbanística

CAPÍTULO I DESCRIÇÃO DA ÁREA INDUSTRIAL

Artigo 1.º
Definição da área industrial

1. A área industrial de Torres Novas situa-se a 1 Km de Torres Novas, está integrada na área delimitada pelo PGU/Torres Novas, submetida à disciplina de um Plano de Pormenor de Urbanização e localiza-se na zona da Cerrada Grande, freguesia de Santa Maria, ocupando uma área global de 23,7656 ha.
2. Área industrial constitui-se em 3 fases e estará dotado de zonas administrativas e sociais de apoio, zonas verdes de protecção, zonas de aparcamento, etc.
3. Os terrenos, a promoção e coordenação de desenvolvimento da área industrial de Torres Novas são da responsabilidade da CMTN que, para os efeitos consignados nas políticas sectoriais, se poderá associar a qualquer entidade, empresa ou proprietário de terrenos da zona.

Artigo 2.º
Caracterização das empresas

1. Poder-se-á instalar neste parque todas as indústrias privadas ou públicas, nacionais ou estrangeiras que estejam devidamente licenciadas e que obedeçam a todos os requisitos exigidos pelos vários departamentos da administração central.
2. Terão estatuto privilegiado e serão objecto de preferência as indústrias que se apoiem em novas tecnologias ou que tenham uma componente significativa de inovação tecnológica; que tenham ausência total de poluição do meio ambiente e que contribuam com um valor acrescentado acima da média nacional.
3. O ponto anterior será apreciado e decidido caso a caso pela CMTN com base nos elementos apresentados.
3.1. Permitir-se-á ainda a instalação de unidades relacionadas com comércio grossista, com funções de armazenamento, desde que com relevante interesse socioeconómico para o concelho, o que será decidido caso a caso pela CMTN.

CAPÍTULO II CARACTERIZAÇÃO DO PLANO

Artigo 3.º
Condicionamentos técnicos da construção

1. A área industrial está estruturada em 3 fases, sendo a 1.ª fase a da área da Cerrada com as indústrias parcialmente instaladas, 2.ª fase a área das Mós onde se situam as zonas administrativas e de serviços de apoio, e uma 3.ª fase compreendida genericamente entre as 1.ª e 2.ª fases e mais detalhadamente entre o projectado IP6 e a 2.ª fase.
2. O ordenamento, estruturação e agregação são os que constam do plano de pormenor da área industrial de Torres Novas, com as adaptações introduzidas na presente data encontrando-se a área de implantação industrial constituída por zonas de pequenos e grandes pavilhões resultando estes últimos da associação de diversos módulos.
3. As edificações terão de respeitar as cérceas, valores mínimos de afastamento às vias e extremas e bem assim deverá ser respeitada a ortogonalidade proposta para os módulos edificáveis insertos no desenho 10 volume 1 PPU/Área Industrial.
   1.º. Exceptuam-se do que se estabelece neste ponto, os casos em que por razões de dimensão da indústria e natureza funcional o Lay-out ou configuração dos lotes obriguem a implantação diferente.
4. Os arruamentos de acesso ao domínio público, que se venham a constituir terão um perfil transversal tipo igual ao da via da Cerrada (4,0 + 12,0 + 4,0 = 20) e implantar-se-ão de forma a respeitar a modulação definida

20,0 m sendo-lhe igualmente aplicado o estabelecido no ponto anterior.
5. Nas áreas de indústria/grandes pavilhões, as extremas de separação de indústrias confinantes implantar-se-ão sempre coincidentes com a modelação e as edificações de indústrias confinantes observarão o afastamento mínimo de 10,00 m à extrema de separação.
6. Nas áreas de indústria/pequenos pavilhões, as extremas de separação de indústrias confinantes implantar-se-ão sempre coincidentes com a modelação e as edificações de indústrias confinantes poderão implantar-se sem afastamento lateral entre si, desde que asseguradas as correctas condições de isolamento a ruídos, vapores e fumos e bem assim asseguradas condições de segurança relativamente a incêndios designadamente quanto a equipamentos e paredes corta-fogo.
7. A área total do terreno para instalação de uma indústria em áreas de grandes pavilhões não poderá exceder os 3,0 h, 30.000 m2.
8. A área total do terreno para implantação de uma indústria em Área Regulamentar como Indústria de Pequenos Pavilhões não poderá exceder os 1.600 m2.
9. A área reservada a apoio à área industrial/administração e instalações técnicas e sociais) obedecerão à disciplina do PPU zona das Mós, mas exclusivamente na banda constituída pelos lotes 2.1 a 2.7 e 3 a 7, acrescidos dos respectivos lotes de apoio.

1.º Alguns destes equipamentos poderão funcionar em regime de condomínio com estudo e projecto definir se porventura isso vier a corresponder a uma eventual vontade de associação de um mínimo de 1 das unidades instaladas.

10. As áreas regulamentadas como descobertas não são edificáveis o que se exceptua nos casos plenamer justificados de necessidade de expansão de unidades fabris já instaladas perante a indisponibilidade de lot contíguos.
Assim, as excepções só serão autorizadas desde que a zona a ampliar não ocupe mais de 30% da área desc berta de cada lote, onde esta se processará.
11. É interdita a utilização para fins industriais incluindo a armazenagem ou depósito de materiais, lixos, d perdícios e outros, nas áreas não edificáveis descobertas, regulamentadas como áreas verdes de protecç onde o promotor indústrial (adquirente) terá que assegurar o completamento dos elementos vegetais existe tes, plantar novas espécies sempre em conformidade com indicações a prestar pela CMTN.

CAPÍTULO III CONDICIONAMENTOS TÉCNICO/AMBIENTAIS

Artigo 4.º
Condicionamentos de Poluição

Os adquirentes terão que informar a CMTN e demais entidades intervenientes por lei, quando da apresentação do processo de licenciamento da construção, dos diferentes tipo de poluição que a sua indústria poderá provocar e dos processos técnicos utilizados para a sua redução a parâmetros regulamentares, designadamente nos seguintes casos:

1 – POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA

1.1. Emissões gasosas expectáveis (tipo de poluentes e sua quantificação).
1.2. Tipo de produtos a queimar.
1.3. No caso de se preverem chaminés deverá fornecer os parâmetros físicos das mesmas .

- Altura;
- Diâmetro;

• Velocidade de saída de gases;
• Temperatura.
1.4. Equipamentos previstos para redução de emissão (lavagem de gases, filtros).
1.5. Emissões directas.

2 - POLUIÇÃO POR EFLUENTES LIQUIDOS

2.1. Águas contaminadas – Previsão de pré-tratamento antes da descarga no colector geral, de modo a evitar concentrações elevadas no que concerne aos poluentes específicos de cada indústria, informação sobre o caudal de descarga.
2.2. Águas não contaminadas – Informação sobre :
• Caudal de descarga;
• Existência de reservatório ou bacia de retenção.
2.3. Águas sanitárias – informação sobre :
• Eventual mistura com água contaminada;
• Número de trabalhadores;
• Caudal previsto .

3. POLUIÇÃO POR DETRITOS SÓLIDOS

3.1. Indicação do tipo de detritos sólidos produzidos e respectivas quantidades ao longo do ano.
3.2. Especialização das variedades dentro dos resíduos indústriais e respectivas características físico-químicas, se possível.
3.3. Indicação do destino previsto para os resíduos indústriais. Indicação dos resíduos que poderão ser rentabilizados ou comercializados como sucata.

CAPÍTULO IV CONDIÇÕES DE VENDA

Artigo 5.º
Condições de venda

1. A CMTN estabelece que a atribuição de lotes se fará mediante apresentação de candidatura com vista ao estabelecimento de acordo directo com os respectivos promotores indústriais, o qual dará lugar à celebração de escrituras de compra e venda em regime de propriedade plena de lotes da CMTN constituídos pelo PPU/área industrial de Torres Novas.
2. Os lotes de terreno encontram-se definidos no PPU/Área Industrial de Torres Novas (plantas corrigidas) e podem ser identificados e visitados no local
3. O preço dos lotes a alienar fixa-se em € 2,5/m2 da área coberta e € 0,35/m2 da área descoberta . Este preço é fixado sem base lucrativa para a CMTN e atendendo somente aos custos suportados pela CMTN com a sua aquisição, estudos e projectos, encargos financeiros e trabalhos de urbanização já realizados.

1.º A determinação do preço global, relativamente à área coberta a considerar em cada caso, extrai-se da potencialidade de construção que o terreno suporta, segundo o modelo de agregação e de edificabilidade proposto no PPU/área industrial.

*4. No preço, inclui-se o custeamento pela CMTN da rede de energia eléctrica nas zonas públicas em baixa tensão, até 20 Kvas, sendo como é óbvio da responsabilidade dos candidatos os encargos suplementares como sejam transporte em média tensão ou baixa com valores inferiores a 20 kvas bem como condições de fornecimento e instalação que venham a ser estabelecidas pela EDP em função do tipo de indústria e níveis de potência a determinar no respectivo projecto de especialidade.
5. No preço inclui-se a infraestruturação com rede de distribuição de água potável que ficará acessível na conduta instalada nas vias que servem os lotes.
6. No preço inclui-se a infraestruturação nas zonas públicas da rede de drenagem de esgotos com emissário para a ETAR, que será conectado para cada indústria com caixa terminal própria e individualidade ligada ao colector geral.

Nesta conformidade todos os encargos com ramal, construção de caixa e sempre que a CMTN ou outras entidades expressamente o declararem serão da responsabilidade exclusiva dos adquirentes.

6.1. Enquanto não é construída a rede geral de drenagem de esgotos, a recolha, retenção e tratamento dos efluentes produzido dentro da área do terreno adquirido ou outro local a designar pelo departamento de Obras é da responsabilidade do adquirente.

7. O preço inclui a criação de infra-estruturas pela CMTN das diversas vias próprias para transporte de grandes tonelagens.

Sempre que, por razões de excepção plenamente justificadas, a abertura de vias para acesso a novas indústrias, melhoria de acessos, passagem de infra-estruturas, etc, a CMTN se confrontar com a necessidade de proceder à ocupação de terrenos já atribuídos, assiste-lhe o direito de reversão e ocupação da área que venha a ser necessária, o que se processará nas mesmas condições de preço da anterior alienação, acrescida de um índice de actualização correspondente à taxa oficial de inflação de cada ano, que entretanto tenha decorrido entre uma e outra situação.

8. Relativamente às candidaturas já aceites e aprovadas à data de aprovação do presente Regulamento, aplicar-se-á o preço antigo que é de € 1,75/m2 para a área coberta e € 0,27/m2 área descoberta. Este preço só é válido desde que o processo da correspondente candidatura evolua de acordo com os prazos e procedimentos do presente Regulamento.

9. Exceptuam-se os casos de lotes que venham a ser objecto de reversão nos termos do artigo 12.º, bem como dos que resultem de eventuais ampliações ou alterações na zona industrial de Torres Novas, que serão atribuídos com 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, a qual será tomada de acordo com os interesses socioeconómico para o concelho, de cada processo de candidatura apresentada pelos promotores industriais interessados.

2. A deliberação da CMTN far-se-á à medida que forem recebidos os processos de candidatura e separadamente para cada processo.

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

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

5. Os adquirentes dos lotes, para além da declaração de aceitação formulada no número 4 do artigo 9.º, 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 da escritura de compra e venda o prazo máximo para o início e conclusão integral das construções a erigir e o prazo máximo para o início de laboração plena de actividade industrial e respectivas penalizações em caso de incumprimento.

Artigo 8.º
Reserva de lotes

1. A CMTN poderá reservar lotes de terreno para expansão futura das instalações industriais a implantar ou implantadas, nos lotes adquiridos pelos candidatos.

2. Os lotes de terreno de reserva não poderão dispôr de frente para a via pública, sendo contíguo aos lotes de terreno adquiridos e disporão de uma área de terreno idêntica ou inferior à do terreno adquirido de que é expansão.
3. Os lotes de terreno são construídos pelo prazo máximo de 2 anos mediante o pagamento de uma taxa fixa adicional e anual de 40%/m2 a satisfazer pelo adquirente e reservatório dos lotes de terreno no acto de escritura de reserva.
4. Findo o prazo de 2 anos sem se celebrar a escritura de aquisição dos lotes de terreno de reserva pelo reservatório, a CMTN ficará automaticamente liberta do compromisso de reserva e disporá livremente do referido terreno.

CAPÍTULO V INSTRUÇÃO DE PROCESSOS

Artigo 9.º
Candidaturas

1. O processo de candidatura deverá ser apresentado à CMTN devidamente instruído com as seguintes peças, de modo a permitir uma caracterização global da intenção a partir da qual se possa ajuizar o projecto de investimento em todas as suas componentes técnicas e económicas.

A – Descrição Sumária do Projecto, mediante memória descritiva e justificativa que elucide quanto a:

1. Áreas previstas de ocupação (coberta e descoberta) bem como eventuais áreas de reserva para ulterior expansão.
2. Principais matérias-primas, fluxos, processo de fabrico (diagrama de produção).
3. Produtos a fabricar.
4. Número de postos de trabalho.

B – Consumos Previstos

• Águas (caudais)
• Energia

C – Incidência do Projecto sobre o Ambiente (poluição atmosférica, esgotos). Volume de efluentes e processo de tratamento.

2. Indicação de disponibilidade financeira e eventuais fontes de financiamento.
3. Fases e calendário de realização.
4. Requerimento do promotor industrial dirigido ao Presidente da Câmara pedindo a admissão de candidatura e onde declara o conhecimento e aceitação do presente regulamento.
5. Os processos de candidatura serão organizados em duplicado e encerrados em envelope lacrado, incluindo todos os documentos referidos em 1 a 4 do presente artigo, que ficarão pertença da CMTN.

Artigo 10.º
Processo de licenciamento da construção

1. A constituição dos processos de licenciamento de construção a que se refere o regulamento para a venda em propriedade plena pela CMTN é a seguinte:

a) Requerimento dirigido ao presidente da CMTN em duplicado com original selado.
b) Termos de responsabilidade dos projectistas responsáveis pelas diversas responsabilidades, inscritos na CMTN.
c) Estimativa de custos.
d) Memória descritiva e justificativa.
e) Planta de localização à escala 1:2000.
f) Planta de implantação à escala 1:500.

g) Projecto geral de arquitectura à escala 1:100 ou 1:200.
h) Projectos de rede de águas.
i) Projecto de rede de esgotos.
j) Projectos de instalações eléctricas e equipamentos.
k) Projectos de estabilidade.
l) Projectos de instalações telefónicas.
m) Mapa de acabamentos e/ou fichas de revestimentos.
n) Projectos de instalações telefónicas.
o) Mapa de acabamentos e/ou fichas de revestimentos.
§ Poderão ainda ser pedidos opcionalmente outros elementos como:
• Cronograma de realização da obra;
• Levantamento topográfico do terreno e envolvente imediata;
• Projecto de arranjos exteriores.

2. Todos os projectos para além de organizados em conformidade com 1, deverão ser concebidos em conformidade com os condicionamentos gerais do presente regulamento, quaisquer outras disposições fixadas pela CMTN bem como toda a legislação específica e regulamentar aplicável.

Artigo 11.º
Prazos

1. Após apresentação do processo de candidatura, a câmara municipal dispõe do prazo de 60 dias para a apreciação e respectiva deliberação.
2. Quando a CMTN solicitar elementos complementares, se for caso disso, referidos no § do artigo anterior deixar-se-á de contar o prazo referido no número 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 contrato de promessa de compra e venda entre a CMTN e o adquirente desde que previamente, e a título de sinal, pague a quantia relativa a 50% do custo do terreno.
4. O prazo máximo para celebração de escritura será de 120 dias após celebração de contrato-promessa.
5. O prazo máximo para a implantação e o início da construção será de 120 dias após a outorga da escritura.
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 estabelecido no § 5 do presente artigo poderá admitir excepção, desde que justificada em retardamentos na aprovação de projectos ou de financiamentos por entidades exteriores.
Nestes casos, e sempre que tal se justifique, caberá à câmara autorizar e reconhecer estas excepções o que ocorrerá com base na análise documental do processo e a verificação de que o mesmo, ainda assim, se encontra em curso normal.

CAPÍTULO VI SANÇÕES E DISPOSIÇÕES DIVERSAS

Artigo 12.º
Penalizações

O não cumprimento de qualquer dos prazos estabelecidos neste regulamento ou ainda de outras disposições e condicionamentos, determina a imediata reversão à posse do lote ou lotes, no estado em que os mesmos se encontrem, sem direito às importâncias entregues para quitação ou indemnização correspondente ao valor das construções existentes ou outras benfeitorias.

Artigo 13.º
Transmissão de lotes

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 em 1., os lotes não poderão ser utilizados para qualquer outro fim que não seja o inerente à actividade industrial indicada, nem serem loteados mesmo que seja para instalação de indústrias de menor dimensão.

Artigo 14.º
Dúvidas de interpretação/aplicação

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