

2.^a ADOÇÃO DE NORMAS PROVISÓRIAS RELATIVAS À REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO CARTAXO

Proposta

MUNICÍPIO DO CARTAXO
Divisão de Planeamento e Administração Urbanística

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO
VERSÃO FINAL
SETEMBRO | 2024



1.	ENQUADRAMENTO PARA A PROPOSTA DE NORMAS PROVISÓRIAS	3
2.	FUNDAMENTAÇÃO À ADOÇÃO DE NORMAS PROVISÓRIAS	4
	2.1. O CONTEXTO	4
	2.2. AS CONDICIONANTES À AMPLIAÇÃO DA ATIVIDADE	5
3.	NORMAS PROVISÓRIAS	9
	3.1. ENQUADRAMENTO LEGAL	9
	3.2. ÂMBITO MATERIAL – ARTIGO 139.º DO RJIGT	9
	3.2. ÂMBITO TERRITORIAL – ARTIGO 140.º DO RJIGT	12
	3.2. ÂMBITO TEMPORAL – ARTIGO 141.º DO RJIGT	13
ANEXO I – TEXTO DAS NORMAS PROVISÓRIAS A ADOTAR		
ANEXO II – PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA POR NORMAS PROVISÓRIAS		
ANEXO III – SOLSERRA, CASA DE REPOUSO, LDA.- INFORMAÇÃO RELEVANTE		

1. ENQUADRAMENTO PARA A PROPOSTA DE NORMAS PROVISÓRIAS

O crescimento e desenvolvimento económico e a criação de emprego, apesar de não corresponderem diretamente a atribuições e competências do Poder Local, relacionam-se estreitamente com as políticas municipais que vão sendo adotadas, as quais podem desempenhar um papel fundamental na dinamização desses vetores essenciais ao processo de desenvolvimento de qualquer região.

De facto, o exercício do Poder Local em todos os domínios, e mais em concreto a preocupação com o ordenamento e o planeamento do território, só faz sentido se procurar o equilíbrio e a relação perfeita entre a base dinâmica da economia local e, naturalmente, a capacidade de criar e sustentar um quadro empresarial e, conseqüentemente, de emprego cada vez mais atrativo.

Verificam-se, contudo, e com mais frequência do que a que seria desejável, alguns constrangimentos na criação de novas atividades económicas, geradoras de postos de trabalho, e que permitam inverter a tendência de desaparecimento e deslocalização das empresas. Muitos destes constrangimentos resultam da legislação específica do ordenamento do território e do seu planeamento, nomeadamente da constante nos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, os Planos Diretores Municipais, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização.

No entanto, a legislação prevê que possam os instrumentos de gestão territorial ser objeto de um contínuo ajustamento e/ou adaptação às exigências de ordenamento territorial e aos interesses públicos que visam contribuir para um crescimento e desenvolvimento socioeconómico de um determinado território. Uma das formas possíveis de adaptação àquelas exigências é a adoção de Normas Provisórias, que venham a regular o ordenamento do território e a estabelecer critérios gerais que atualmente estão em falta, de acordo com o admitido no RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publicado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

O Plano Diretor Municipal do Cartaxo foi publicado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/98, de 22 de janeiro, tendo sido já objeto de vários procedimentos de dinâmica previstos no n.º 1 do artigo 115.º do RJIGT. As Normas Provisórias a adotar deverão ir de encontro ao previsto na proposta de regulamento que se encontra em elaboração em sede de revisão do Plano Diretor Municipal. O processo de revisão teve início por deliberação da Câmara Municipal de 5 de março de 2001 (aviso n.º 6457/2001, de 17 de agosto, Diário da República n.º 190, II Série, Apêndice n.º 99).

A adoção de Normas Provisórias para uma área do município do Cartaxo, por forma a viabilizar a implantação de uma Unidade de Cuidados Continuados Integrados junto a instalações já existentes, é o que pretende fundamentar o presente relatório, dando assim cumprimento ao previsto no artigo 139.º do RJIGT.

2. FUNDAMENTAÇÃO À ADOÇÃO DE NORMAS PROVISÓRIAS

2.1. O CONTEXTO

A Solserra – Casa de Repouso Lda., localizada no lugar de Vale da Pedra, freguesia de Vale da Pedra, no Município do Cartaxo, é uma instituição de natureza privada que atua na área da ação social e destina-se ao alojamento coletivo e prestação de serviços próprios ao acolhimento de idosos, independentemente da idade, grau de deficiência e/ou patologia, tendo iniciado a sua atividade em 2000, após lhe ter sido emitido o Alvará de Funcionamento n.º 02/00 (para 60 utentes), pelo Centro Distrital de Segurança Social de Santarém em 27/11/2000.

Atualmente, a instituição disponibiliza aos seus utentes:

1. Em termos de alojamento: quartos duplos e individuais;
2. Alimentação, higiene pessoal e tratamentos de beleza;
3. Tratamento de roupa;
4. Acompanhamento médico e de enfermagem;
5. Fisioterapia em grupo;
6. Atividades de animação cultural e assistência religiosa.

Para prestar o apoio necessário, a Casa de Repouso tem cerca de 30 colaboradores, distribuídos pelos diversos setores (direção, geriatria, lavandaria, cozinha, manutenção, animação, fisioterapia, enfermagem e medicina), sendo a intervenção feita por uma equipa multidisciplinar, ajudantes de ação direta, enfermeiros, médico, fisioterapeuta, animador cultural e diretora técnica, a qual atua diariamente tendo como objetivo base a qualidade de vida e bem-estar do utente.

Acompanhado a evolução social da região, e por forma a possibilitar um maior crescimento e desenvolvimento da sua atividade, a Solserra – Casa de Repouso Lda., considera imprescindível a ampliação das suas instalações. De facto, e de acordo com os dados dos Censos, verifica-se um envelhecimento da população do município do Cartaxo entre 2011 e 2021, passando de uma idade média de 42,7 para 46,5 anos. Este envelhecimento resultou num aumento da população com 65 ou mais anos, grupo em que se deu o maior crescimento, a par da redução das crianças até aos 14 anos e dos jovens-adultos (25 aos 64 anos). Assim, em 2021, 52% da população residente tinha entre 25 e 64 anos e cerca de 25% (5.858 pessoas) teriam 65 ou mais anos, sendo Valada (freguesia confinante com a de Vale da Pedra) a freguesia mais envelhecida.

Neste contexto a instituição propõe construir uma Unidade de Cuidados Continuados Integrados (UCCI) com 120 camas, criação de mais 30 postos de trabalho diretos, existência de espaços verdes e espaços de lazer, num valor aproximado de investimento de €8.659,200.

A empresa pretende concretizar a construção da UCCI num terreno rústico com 9.020,00 m² (após a unificação de dois prédios rústicos), localizado na Rua da Ponderosa, Vale da Pedra, inscrito nas Matriz Predial Rústica sob as matrizes rústicas n.º 40 e 41 secção AJ, da freguesia de Vale da Pedra, sendo o mesmo contíguo à unidade já existente e em funcionamento desde 2000.



Área a sujeitar a Normas Provisórias
Limite da área da instituição já em funcionamento

Figura 1 – Identificação da área em causa

2.2. AS CONDICIONANTES À AMPLIAÇÃO DA ATIVIDADE

O Plano Diretor Municipal do Cartaxo em vigor, publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 5/1998, e apesar de todos os procedimentos de que já foi objeto dinâmica (nomeadamente alterações ao abrigo dos artigos n.º 115.º e 118.º do D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual), tem vindo a mostrar-se bastante desatualizado e desajustado às atuais necessidades económicas e sociais, criando vários obstáculos ao investimento que se pretende instalar no território municipal, como é o presente caso..

De acordo com a atual classificação e qualificação de solo constante no Plano Diretor Municipal do Cartaxo (PDMC) em vigor, os prédios recaem em:

a) **Planta de Ordenamento à escala 1/25.000:**

- Espaço Agrícola – subcategoria de Outra Área Agrícola (73% da área total dos prédios);
- Espaço Urbano – subcategoria de Área Urbanizada (27% da área total dos prédios);

b) **Planta do Aglomerado Urbano de Vale da Pedra à escala 1/5.000** (por norma e dada a escala mais pormenorizada, as plantas dos aglomerados urbanos costumam prevalecer sobre a do ordenamento, quando aplicável):

- Espaço Urbano – sem Área Urbanizada, pelo que se considera que a totalidade dos prédios se encontra em Espaço Agrícola – subcategoria de Outra Área Agrícola.

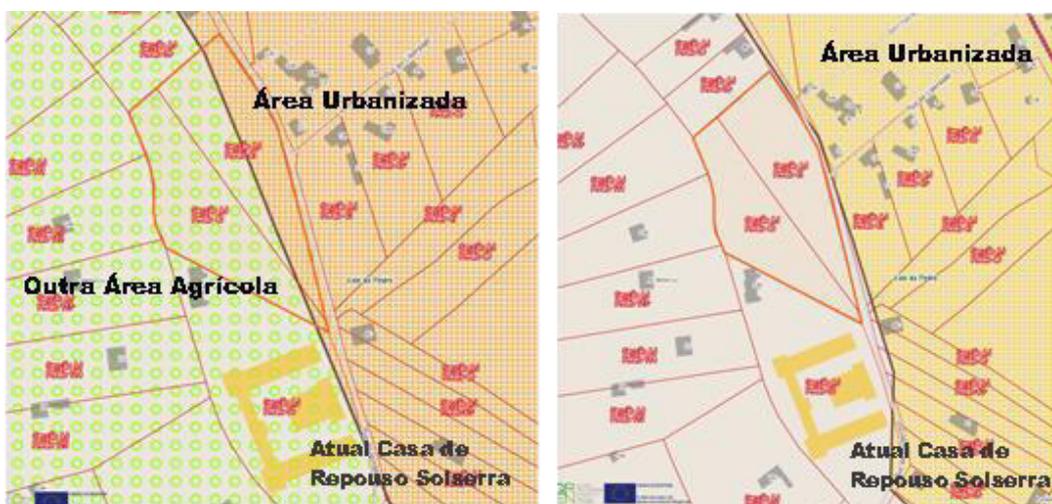


Figura 2 e 3 - Limite dos prédios rústicos previstos para a ampliação (a laranja) sobre categorias de espaço constantes no PMDC – Planta de Ordenamento (1/25.000) e Planta do Aglomerado Urbano de Vale da Pedra (1/5.000)

O atual regime de edificabilidade previsto no Plano Diretor Municipal para o Espaço Agrícola – artigo 30.º:

1. Não permite a construção do edifício que pretende a empresa implantar, no que respeita aos usos destinados a equipamentos, na medida em que apenas admite equipamentos coletivos no âmbito da vocação do espaço, neste caso agrícola;
2. Admite, ao abrigo da alínea d) do n.º 4 do artigo 30.º “*obras de que resulte aumento da área total de construção legalmente existente destinada a equipamento coletivo em atividade, desde que a mesma não exceda 30 % da área total licenciada.*”.

Contrariamente aos constrangimentos que o uso do solo previsto no PDM impõe à ampliação da instituição, convém salientar que sobre a área em causa não recaem quaisquer servidões administrativas e restrições de utilidade pública como a Reserva Agrícola Nacional (RAN), Reserva Ecológica Nacional (REN) e linhas de água.



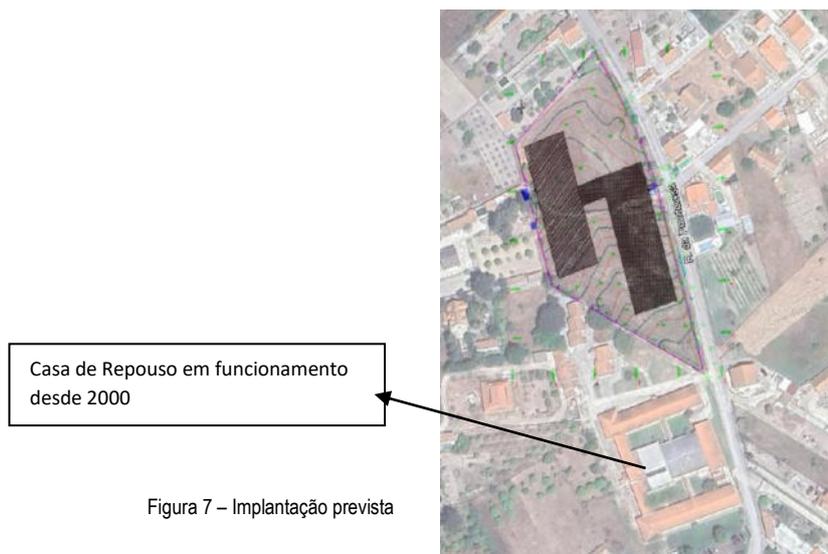
Figuras 4 e 5 - Extratos das Cartas de RAN e REN constantes no PDM / Figura 6 - Extrato da Cartografia 10k de 2006 (homologada em 2011 pela DGT).

O edifício que a empresa pretende implantar para ampliação e desenvolvimento da sua atividade seria admissível em Espaço Agrícola – Outra Área Agrícola, na sequência do ponto 2 acima identificado, não fosse a área de construção proposta para a UCCI ultrapassar os 30% da área total licenciada, previstos no regulamento do PDM em vigor, para equipamentos de utilização coletiva.

A proposta apresentada pela instituição para a construção da nova Unidade de Cuidados Integrados Continuados assenta, de grosso modo, nas seguintes características:

1. Proposta de intervenção assume a construção de dois volumes, um com 2 pisos e outro de apenas 1 piso, implantados a uma distância mínima do eixo da via e delimitado à frente com muro paralelo à rua, com cerca de 3.600 m² de área de implantação e 5.400 m² de área bruta de construção. Atendendo à área bruta de construção proposta, é suposto que seja a operação urbanística considerada como de impacte relevante ou impacte semelhante a loteamento, ao abrigo da alínea d) do n.º 1 do artigo 16.º do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município do Cartaxo (*“área bruta de construção que se destine a comércio e/ou serviços superior a 1000 m²”*);
2. A cota de soleira a adotar será definida por forma a cumprir com o regime de acessibilidades;
3. A UCCI, terá capacidade para 120 utentes, prevendo-se que o espaço seja constituído por quartos individuais, quartos duplos e quartos triplos, instalações sanitárias de apoio aos quartos (uma por cada quatro camas), espaço de enfermagem, sala de estar com balcão e copa, gabinetes médicos e de apoio, serviço de secretariado, gabinete médico, gabinete de enfermagem, gabinetes de apoio, salão de cabeleireiro e podologia, sala polivalente, refeitório, cozinha, diversas zonas de arrumo, armazenagem e zona de quartos exclusivamente da Unidade de Cuidados Continuados Integrados (UCCI), lavandaria, balneário, espaço destinado a gabinete de terapia da fala, gabinete de eletroterapia, gabinete, parafina e parafango, ginásio, instalações sanitárias, um armazém geral, um armazém, uma arrecadação e depósito de cadáveres;

4. Pretende-se, também, integrar o edifício, que está inserido em ambiente urbano, com percursos exteriores, espaços verdes, passeios condignos livres de obstáculos com superfícies livres e antiderrapantes, criando assim um espaço que confere bem-estar aos seus utentes e seus visitantes, tornando-o atrativo para ser usufruído;
5. O edifício assumirá um traçado arquitetónico simples, enquadrando-se assim na malha urbana existente, com uma cêrcea adequada ao conjunto onde se insere, respeitando a morfologia e a volumetria da envolvente e ainda as características do aglomerado do Vale da Pedra.



3. NORMAS PROVISÓRIAS

3.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

A Lei n.º 31/2014, de 30 de maio - Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), no seu artigo 54.º e o artigo 135.º do RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publicado pelo D.L. n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, preveem, atendendo aos interesses públicos em presença e sempre que a imposição de proibições e limitações se revele desadequada ou excessiva, *“podem ser adotadas normas que definam de forma positiva o regime transitoriamente aplicável a uma determinada área do território.”*

De acordo com o RJIGT, as Normas Provisórias que são propostas pela Câmara Municipal e aprovadas pela Assembleia Municipal (n.º 1 do artigo 137.º), adquirem estatuto de regulamento administrativo (artigo 136.º) e apenas podem ser adotadas quando o procedimento de elaboração ou revisão do plano diretor municipal se encontre em estado avançado de elaboração que permita a adoção fundamentada de regras regulares específicas (n.º 2 do artigo 53.º da LBGPPSOTU), na medida em que dependem estas normas da:

- a. Existência de opções de planeamento suficientemente densificadas e documentadas no âmbito do procedimento de elaboração, revisão ou alteração do plano territorial em causa;
- b. Necessidade de tais medidas para a salvaguarda de interesses públicos inerentes à alteração do plano em causa.

Pretende-se, desta forma, com a adoção de Normas Provisórias “antecipar” as opções de planeamento que, em sede de revisão do PDM, se encontram já suficientemente densificadas e consolidadas, agilizando assim a aplicação de novas orientações estratégicas do município que, se tal processo não fosse possível, apenas se poderiam aplicar com a entrada em vigor do novo Plano.

Salienta-se que, a adoção de Normas Provisórias carece de parecer das entidades representativas dos interesses a ponderar, emitidos em sede de Conferência Procedimental (n.º 5 do artigo 138.º conjugado com o n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT), tendo posteriormente de ser objeto de discussão pública (n.ºs 5 e 6 do artigo 138.º e alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT).

3.2. ÂMBITO MATERIAL – ARTIGO 139.º DO RJIGT

Para a situação em causa, a adoção das normas provisórias assenta nas opções de planeamento que se encontram consubstanciadas na revisão do Plano Diretor Municipal do Cartaxo, procedimento que se encontra em estado avançado de elaboração.

Como já mencionado, o procedimento de revisão do PDM foi iniciado com a deliberação da Câmara Municipal de 5 de março de 2001. Após várias dificuldades, a proposta do plano (com todos elementos obrigatórios) foi entregue à Comissão Consultiva, na sua 1.ª reunião a 24 de maio de 2017, tendo o parecer final sido emitido a 4 de setembro de 2017, na 2.ª reunião daquela comissão.

A proposta de plano tem estado em processo de integração das retificações que decorrem dos vários pareceres emitidos e de alterações legislativas que, entretanto, foram publicadas. No entanto, as Normas Provisórias a estabelecer convergem com o modelo de ordenamento territorial previsto, assim como com o regime de uso e ocupação do solo e condições de edificabilidade concretizados e assumidos na proposta de plano, pelo que estão mantidas as opções estratégicas e os objetivos aí definidos.

A área em causa está classificada e qualificada, no que respeita ao uso do solo, como Solo Urbano, na categoria de Espaço Urbano de Baixa Densidade – Nível I (Fig. 8), o que de acordo com o disposto no artigo 25.º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, correspondem a “*áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com a permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas prevaletentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas*”, o que vai de encontro à atividade e necessidade da empresa Solserra – Casa de Repouso, Lda.



Figura 8 - Extrato de Planta de Ordenamento proposta

Esta classificação e qualificação prevista no modelo de ordenamento para a área a sujeitar a Normas Provisórias, assim como a toda a envolvente atendeu a:

1. Contiguidade com o perímetro urbano de Vale da Pedra, atualmente em vigor (Fig.9);

2. Estruturação do território na área em causa;
3. Existência de um n.º significativo de edificações na envolvente assim como de rede de infraestruturas básicas (ex: abastecimento de água, águas residuais, recolha de resíduos sólidos urbanos), indo de encontro ao previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 71.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, no que respeita à definição de solo urbano (Fig.10);
4. Parcialmente considerada Território Artificializado – Tecido Edifício Descontínuo, na COS – Carta de Ocupação do Solo, publicada pela Direção Geral do Território (Fig.11).



Figuras 9 e 10 – Enquadramento Urbanístico – Atual Perímetro Urbano de Vale da Pedra e Infraestruturas Existentes



Figura 11 - Extrato da Carta de Ocupação de Solo (DGT) – 2018

Desta forma, viabiliza-se, de uma forma que corresponde ao tempo útil da empresa Solserra, Casa de Repouso, Lda.:

1. A instalação da Unidade de Cuidados Continuados Integrados por forma a desenvolver e permitir o crescimento da sua atividade;

2. A promoção de condições favoráveis à melhoria da oferta, o que atendendo à sua tipologia, é imprescindível no que respeita ao apoio social à 3.ª idade (sabendo que esta etapa da vida de qualquer ser humano, poderá, em algumas situações, vir a ser bastante confrangedora e solitária);
3. O aumento do número de postos de trabalho;
4. As condições favoráveis ao investimento.

O estabelecimento de Normas Provisórias, para a área já identificada, apresenta vantagens se comparado à suspensão do plano com a conseqüente determinação de medidas preventivas, na medida em que permitem, durante o seu período vigente, regular objetivamente o desenvolvimento das operações urbanísticas necessárias à regeneração do território.

A natureza das alterações que se propõem introduzir ao nível do modelo urbano (mesmo implicando reclassificação de solo em relação ao PDM vigente) e o grau de concretização do Plano permitem antecipar, de forma fundamentada, a adoção de regras regulamentares específicas, previstas na proposta de plano, conforme texto das Normas Provisórias (Anexo I).

3.3. ÂMBITO TERRITORIAL – ARTIGO 140.º DO RJIGT

O estabelecimento de Normas Provisórias irá incidir sobre uma parcela de terreno que resultará do emparcelamento de dois prédios inscritos na matriz predial rústica da Freguesia Vale da Pedra, do Município do Cartaxo, sob os artigos identificados no quadro e imagem abaixo:

Secção	Artigo Matricial	Área Total dos Prédios (m2)
AJ	40	9.020 m2
AJ	41	



Quadro 1 / Figura 20 – Identificação da área objeto do estabelecimento de Normas Provisórias

Como já referido anteriormente, a área em causa, com 9.020,00 m2, localiza-se na Rua da Ponderosa, na fronteira com o Aglomerado Urbano de Vale da Pedra (delimitado no PDM em vigor). Sendo uma área já com toda a envolvente edificada e infraestruturada, e indo a UCCI complementar a atividade já em funcionamento desde 2000, não se prevê que possa a futura edificação trazer efeitos negativos à estrutura do território em termos ambientais e de ordenamento.

3.4. ÂMBITO TEMPORAL – ARTIGO 141.º DO RJIGT

A área em causa, não tendo sido objeto de medidas cautelares nos últimos 4 anos, cumpre o disposto no n.º 5 do artigo 141.º do RJIGT.

O prazo de vigência das Normas Provisórias para a área objeto deste procedimento é de dois anos, prorrogável por mais um, caso se verifique essa necessidade, prevendo-se que deixam as mesmas de vigorar com a entrada em vigor da Revisão do Plano Diretor Municipal do Cartaxo ou com a verificação de qualquer outro motivo constante no n.º 3 do artigo 141.º do RJIGT.

ANEXO I - TEXTO DAS NORMAS PROVISÓRIAS A ADOTAR

Em face do exposto, propõe -se o seguinte conteúdo para as Normas Provisórias a estabelecer:

Normas Provisórias relativas à Revisão do Plano Diretor Municipal do Cartaxo

Artigo 1.º

Objeto

- 1- As presentes normas provisórias têm a natureza de regulamento administrativo e vinculam as entidades públicas, e direta e imediatamente, os particulares.
- 2- As normas provisórias fundamentam-se nos trabalhos desenvolvidos no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal do Cartaxo, antecipando a vigência das normas que este incorporará.

Artigo 2.º

Regime Aplicável

- 1- É aplicável o regime de edificabilidade definido na proposta de revisão do Plano Diretor Municipal do Cartaxo previsto para o Solo Urbano – Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Nível I, cuja definição e usos admissíveis constam dos números seguintes.
- 2- Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade nível I e II compreendem as áreas edificadas em aglomerados caracterizados por um nível baixo de infraestruturização, baixa densidade populacional e reduzido nível de funções urbanas, que se destinam predominantemente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante.
- 3- São usos complementares ou compatíveis, o comércio a retalho e por grosso, serviços, equipamentos de utilização coletiva, sejam estes públicos ou privados, edificados ou não e ainda empreendimentos turísticos, armazéns e indústrias, desde que compatíveis com esta classe de espaço e de acordo com a legislação específica da atividade industrial, bem como outros usos compatíveis com os usos dominantes, nomeadamente instalações agrícolas e pecuárias em regime de exploração familiar ou de detenção caseira.

Artigo 3.º

Condições de Edificabilidade

- 1- Admite-se, na área abrangida pelas normas provisórias, os usos e ocupações previstas na proposta de revisão do Plano Diretor Municipal do Cartaxo para os Espaços Urbanos de Baixa Densidade – Nível I.
- 2- As intervenções urbanísticas de impacte relevante devem estabelecer o equilíbrio de transição entre zonas com morfologias urbanas e tipologias arquitetónicas diferenciadas nomeadamente no que se refere à continuidade da estrutura do espaço público, das vias e da altura da fachada dos edifícios;
- 3- O regime de edificabilidade para processos de urbanização, nomeadamente operações de loteamento ou outras de equivalente relevância é:
 - a) Índice de utilização máximo admissível é de 0,60;
 - b) Índice de ocupação máximo admissível é de 0,40;
 - c) O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 2, podendo ser admitido os 3 em situações devidamente justificadas.

Artigo 4.º

Âmbito territorial

As normas provisórias incidem sobre uma área de 9.020,00 m², identificada na planta que delas faz parte integrante.

Artigo 5.º

Âmbito temporal

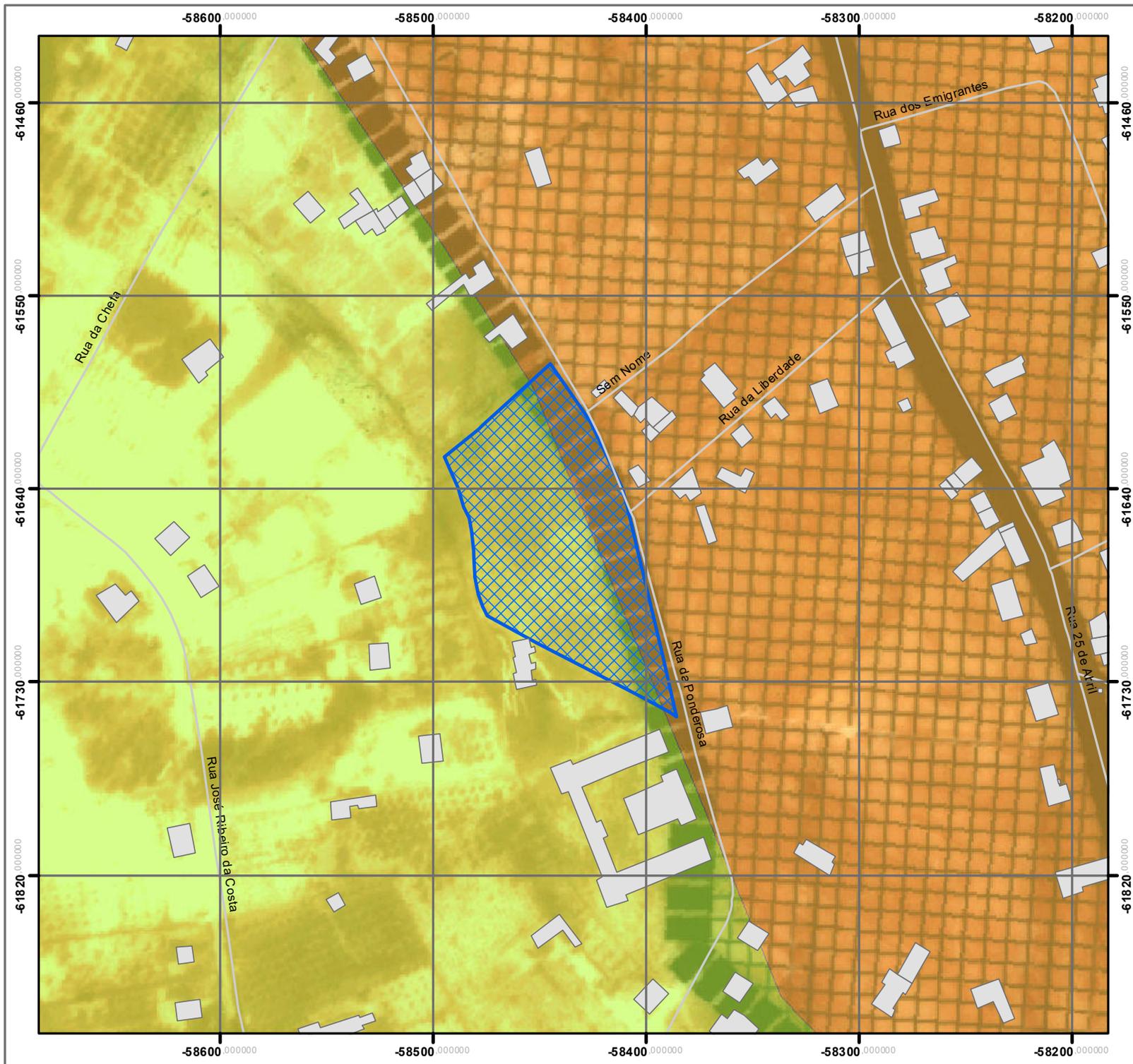
- 1- Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as normas provisórias estabelecidas no presente regulamento vigoram pelo prazo de dois anos, a contar da data da sua entrada em vigor, prorrogável por mais um, quando tal se mostre necessário.
- 2- As normas provisórias deixam de vigorar com a entrada em vigor da revisão do Plano Diretor Municipal do Cartaxo ou com a verificação de qualquer outra das causas de cessação previstas na lei.

Artigo 6.º

Entrada em vigor

As presentes normas provisórias entram em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

**ANEXO II – PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA A ABRANGER
POR NORMAS PROVISÓRIAS**



 Incidência Territorial - Área a abranger por Normas Provisórias

Planta do Aglomerado Urbano de Vale da Pedra - 1/5.000

 perímetro urbano
 zona a reabilitar ou completar

Planta de Ordenamento - 1/25.000

 Área Urbanizada
 Outra Área Agrícola

 MUNICÍPIO DO CARTAXO	
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO CARTAXO	
Delimitação da Área Abrangida por Normas Provisórias	
Sistema de Referência: EPSG: 3763 (PT-TM06/ETRS89)	Escaia: 
Fonte: Município do Cartaxo - Planas de Ordenamento e do Aglomerado Urbano de Vale da Pedra - Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/1998, de 22 de janeiro, na sua redação atual.	agosto 2024 

ANEXO III – SOLSERRA, CASA DE REPOUSO, LDA. – INFORMAÇÃO RELEVANTE

Pedido de Adoção de Norma Provisória

(Art.º 135º do Regulamento Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial)

Memória Descritiva e Justificativa

Fevereiro 2024

Pedido de Adoção de Norma Provisória do Plano Diretor Municipal

Índice

1. OBJETO DO PEDIDO.....	3
2. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA.....	4
3. SOLUÇÃO DE PROJETO	5
4. CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO	6
5. QUADRO SINÓPTICO.....	7
6. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO	7
7. INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMA E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUIDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRAESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS AI EXISTENTES	7
8. ANEXO	8
9. PEÇA DESENHADA - IMPLANTAÇÃO	9

1. OBJETO DO PEDIDO

A presente memória descritiva, refere-se o pedido de suspensão parcial do PDM por forma a viabilizar a construção de uma Unidade de Cuidados Continuados Integrados uma vez que o PDM atualmente em vigor não permite a compatibilização com as necessidades de um equipamento deste tipo.

De acordo com Regulamento Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), os planos territoriais podem ser objeto de normas provisórias quando ponderados todos os interesses públicos em presença, a imposição de proibições e limitações se revele desadequada ou excessiva, podem ser adotadas normas provisórias que definam de forma positiva o regime transitoriamente aplicável a uma determinada área do território. Necessidade de tais medidas para a salvaguarda de interesses públicos inerentes à elaboração, revisão ou alteração do plano em causa (artigo 135º) que são:

- A construção de Unidade de Cuidados Continuados Integrados com 120 camas;
- A criação de 30 postos de trabalho diretos.
- Valor aproximado de investimento 8 659 200 euros.

A Solserra, Casa de Repouso, Lda destina-se ao alojamento coletivo e prestação de serviços próprios ao acolhimento de idosos, com alvará de funcionamento nº 02/00, para 60 utentes, emitido pelo Centro Distrital de Santarém em 27/11/2000, regendo-se pelo estipulado na Portaria 67/2012 de 21 de março que faz referência às condições de organização, funcionamento e instalação das estruturas residenciais para pessoas idosas.

A Solserra – Casa de Repouso Lda, é uma instituição de natureza privada que atua na área da ação social com alojamento para a terceira idade. Com um edifício construído e adaptado às necessidades do seu público-alvo, desempenha funções desde o ano 2000. Atualmente disponibiliza aos seus utentes quartos duplos, individuais para além do alojamento, os clientes contam com a alimentação, higiene pessoal e beleza, o tratamento de roupa, o acompanhamento médico e de enfermagem, fisioterapia em grupo, atividades de animação cultural e assistência religiosa, um serviço de qualidade disponível 24h por dia. Na Solserra, podem ser admitidas quaisquer pessoas idosas, com diferentes graus de deficiência e diferentes patologias.

A Casa de Repouso tem cerca de 30 colaboradores, distribuídos pelos diversos setores (direção, geriatria, lavandaria, cozinha, manutenção, animação, fisioterapia, enfermagem e médico). A intervenção é feita por uma equipa multidisciplinar, ajudantes de ação direta, enfermeiros, médico, fisioterapeuta, animador cultural e diretora técnica que atua diariamente tendo como objetivo base a qualidade de vida e bem-estar do utente.

Acompanhado a evolução da necessidade social da região, a Casa de Repouso Solserra, propõem-se construir uma Unidade de Cuidados Continuados Integrados com 120 camas, espaços verdes e espaços de lazer.

A Unidade de Cuidados Continuados Integrados (UCCI) insere-se a nível do atual Plano Diretor Municipal como Área Urbanizada, Zona a Completar ou Reabilitar. Este espaço apresenta-se, a nível do PDM, limitado a nascente por espaço urbano e a poente por terrenos demarcados como Outra Área Agrícola e uma pequena parte como Área Urbanizável.

Neste sentido, a Casa de Repouso Solserra vem solicitar e apresentar à Câmara Municipal do Cartaxo o seguinte, proposta de adoção de norma provisória do PDM na área de 9020,00 m², identificada em anexo e o estabelecimento de medidas preventivas para respetiva área.

Pretende o requerente junto do Município do Cartaxo apreciação e votação da Assembleia Municipal da proposta de adoção de norma provisória do PDM do Cartaxo.

2. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

A operação urbanística visa a construção de uma unidade de cuidados continuados integrados, arranjos exteriores e muro de vedação. Pretende-se que o edifício seja implantado num terreno rústico com 9020,00 [m²] (após a unificação das duas parcelas de terreno), localizado na Rua da Ponderosa, Vale da Pedra, inscrito nas Matrizes Prediais sob as matrizes rústicas n.º 40 e 41 secção AJ, da freguesia de Vale da Pedra, inscrito da Conservatória do Registo Civil, Predial Comercial e Automóveis do Cartaxo sob os registos n.º 149 e n.º 150.

A proposta de intervenção assume a construção de dois volumes, um com dois pisos e outro de apenas só um piso, implantados a uma distância mínima do eixo da via e delimitado à frente com muro paralelo à rua.

O edifício UCCI desenvolve-se em dois pisos, com uma implantação retangular com a principal frente exposta a nascente. A Unidade de Cuidados Continuados Integrados, com capacidade para 120 utentes, divide-se em dois pisos (piso 0 e piso 1) num espaço constituído por quartos individuais, quartos duplos e quartos triplos.

Para além do atrás referido, o espaço é composto por instalações sanitárias de apoio aos quartos (uma por cada quatro camas), espaço de enfermagem, sala de estar com balcão copa, gabinetes médicos e de apoio. O piso 0, é composto por um átrio atendimento geral e alberga todo o serviço de secretariado, gabinete médico, gabinete de enfermagem, gabinetes de apoio, salão de cabeleireiro podologia, sala polivalente, refeitório, cozinha, diversas zonas de arrumo, armazenagem e zona de quartos exclusivamente da Unidade de Cuidados Continuados Integrados (UCCI), lavandaria, balneário, espaço destinado a gabinete de terapia da fala, gabinete de eletroterapia, gabinete, parafina e parafango, ginásio, instalações sanitárias, um armazém geral, um armazém, uma arrecadação, depósito de cadáveres.

No que respeita aos arranjos exteriores, procura-se integrar o edifício que está inserido em ambiente urbano, delimitar da “urbe” com percursos exteriores, espaços verdes, passeios condignos livres de obstáculos com superfícies livres e anti-derrapantes, criando assim um espaço que confere bem-estar aos seus utentes e seus visitantes, tornando-o atrativo para ser usufruído

3. Solução de projeto

A implantação volumétrica da unidade cuidados continuados integrados, conforme mencionado anteriormente desenvolve-se com o alçado principal direcionado para a Rua da Ponderosa, Vale da Pedra.

O edifício da UCCI pretende ser construída com materiais predominantes no mercado. Caracteriza-se por extensos planos interrompidos pontualmente por fenestraçãoes de vãos de sacada e vãos de peitoril.

Quanto às portadas, irão dispor de uma cor cinza clara demarcando-se assim do acabamento das fachadas, quanto ao telhado este reveste-se a telha cerâmica de cor tradicional ou outra solução construtiva similar.

O muro frontal de vedação a construir será em alvenaria com acabamento a pintura à cor branca. Terá a altura máxima regulamentar, é composto por um portão para veículos e um portão de entrada de pessoas.

4. CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO

A obra será implantada de forma paralela ao eixo do arruamento, Rua da Ponderosa, com alinhamento definido pelos cunhais mais avançados conforme disposto na Figura 1 .

A cota de soleira a adotar será definida por forma a cumprir com o regime de acessibilidades. conta a facilidade das acessibilidades a pessoas com mobilidade condicionada.

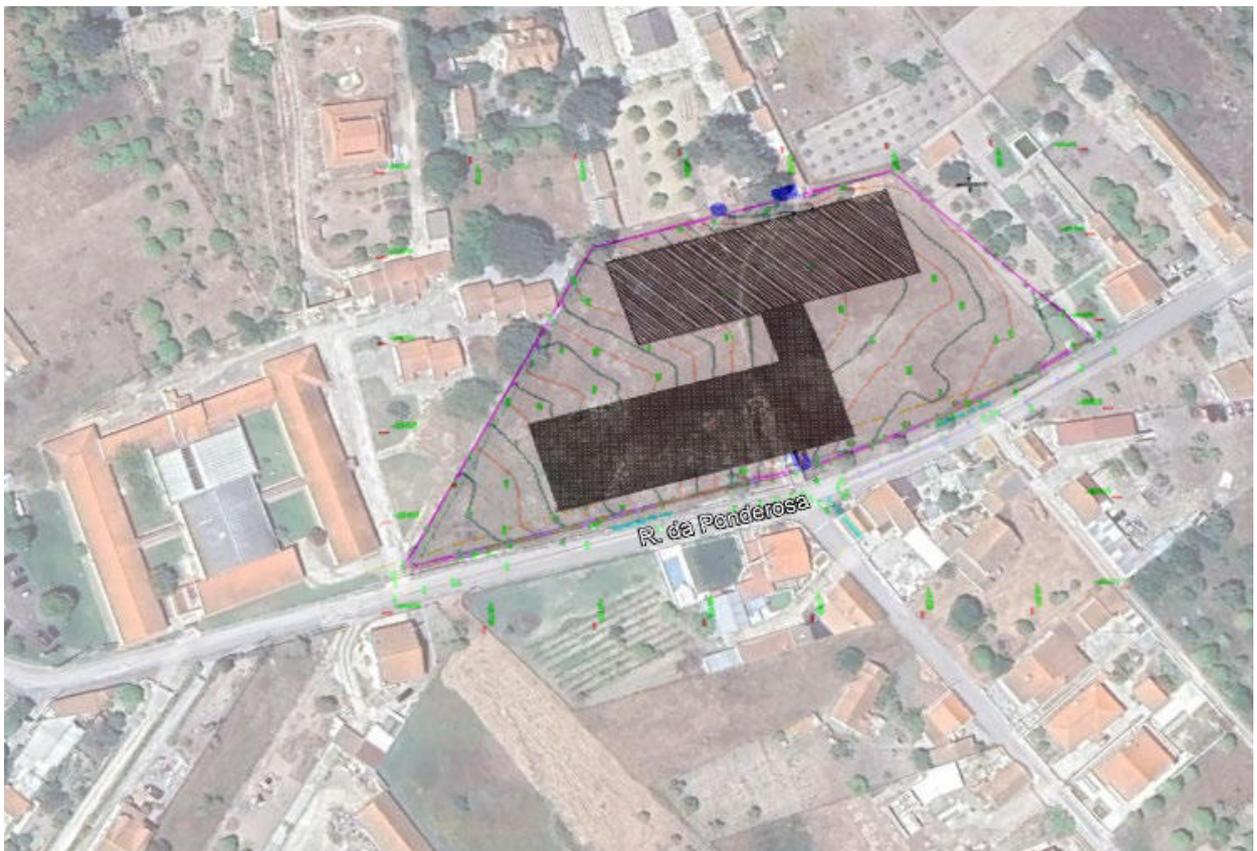


Figura 1 Implantação sobre fotografia aérea, google earth.

A implantação respeita os afastamentos e definições regulamentares previstas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação.

5. QUADRO SINÓPTICO

Parâmetros urbanísticos	Proposto
Área do terreno	9020,00 m ²
Área do polígono de implantação (<40%)	3600,00 m ²
N.º pisos acima do solo	2P
Índice de ocupação (60%)	5400,00 m ²
N.º de Fogos	1
Cércea máxima	8,00 m
Volume	22706,15 m ³
Afetação	Unidade Cuidados Continuados Integrados

Tabela 1: Quadro de áreas e índices urbanísticos.

6. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO

O edifício assumirá um traçado arquitetónico simples, enquadrando-se assim na malha urbana existente, com uma cércea adequada ao conjunto onde se insere, respeitando a morfologia e a volumetria da envolvente e ainda as características do aglomerado do Vale da Pedra.

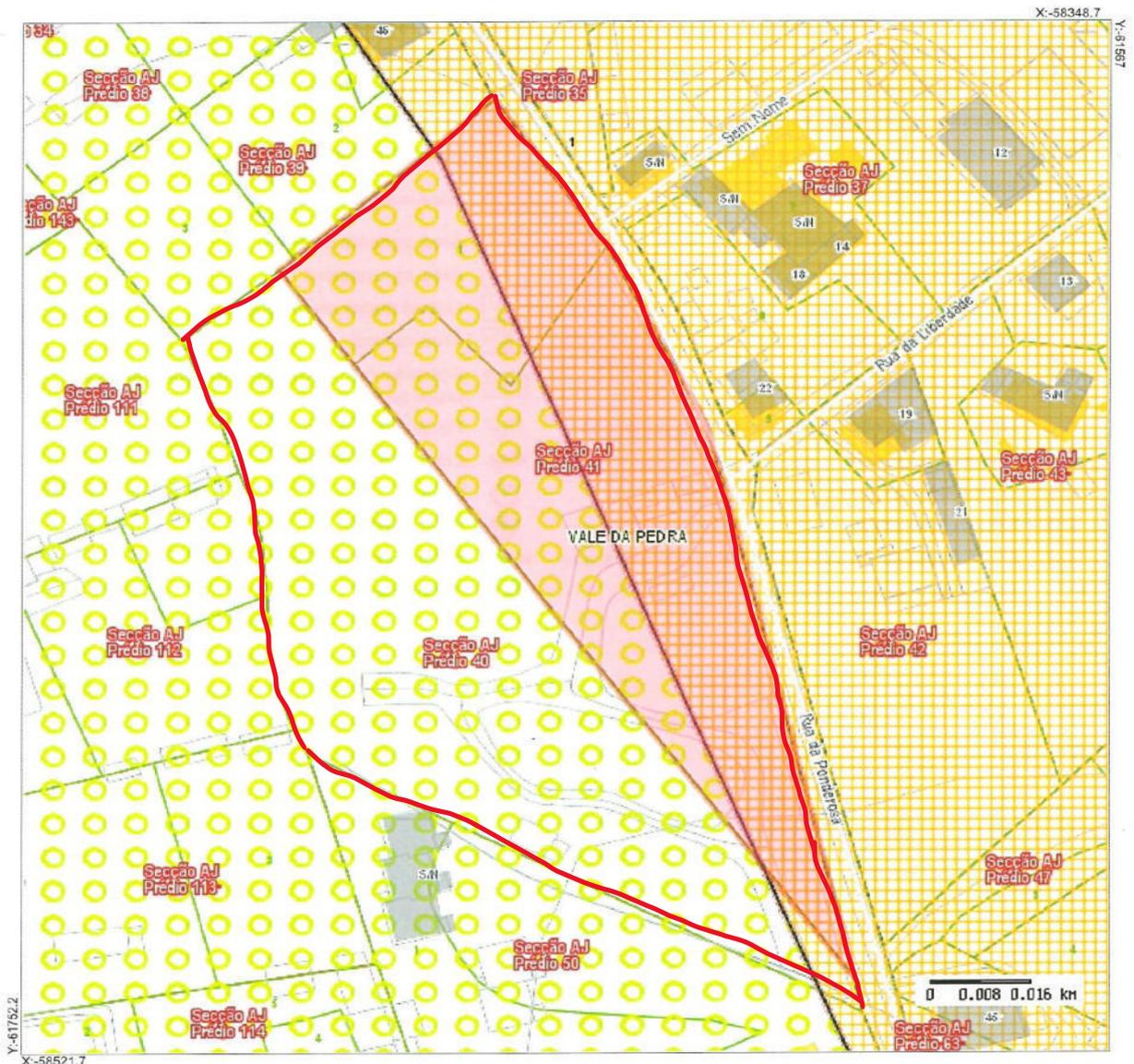
7. INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMA E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, INCLUIDO COM A VIA PÚBLICA E AS INFRAESTRUTURAS OU EQUIPAMENTOS AI EXISTENTES

O local é servido de todas as infraestruturas necessárias.

8. ANEXO



Divisão de Planeamento e Administração Urbanística
EXTRATO DA CARTA DE ORDENAMENTO



FONTE: C.M.C

DATA DA IMPRESSÃO: 07/08/2019

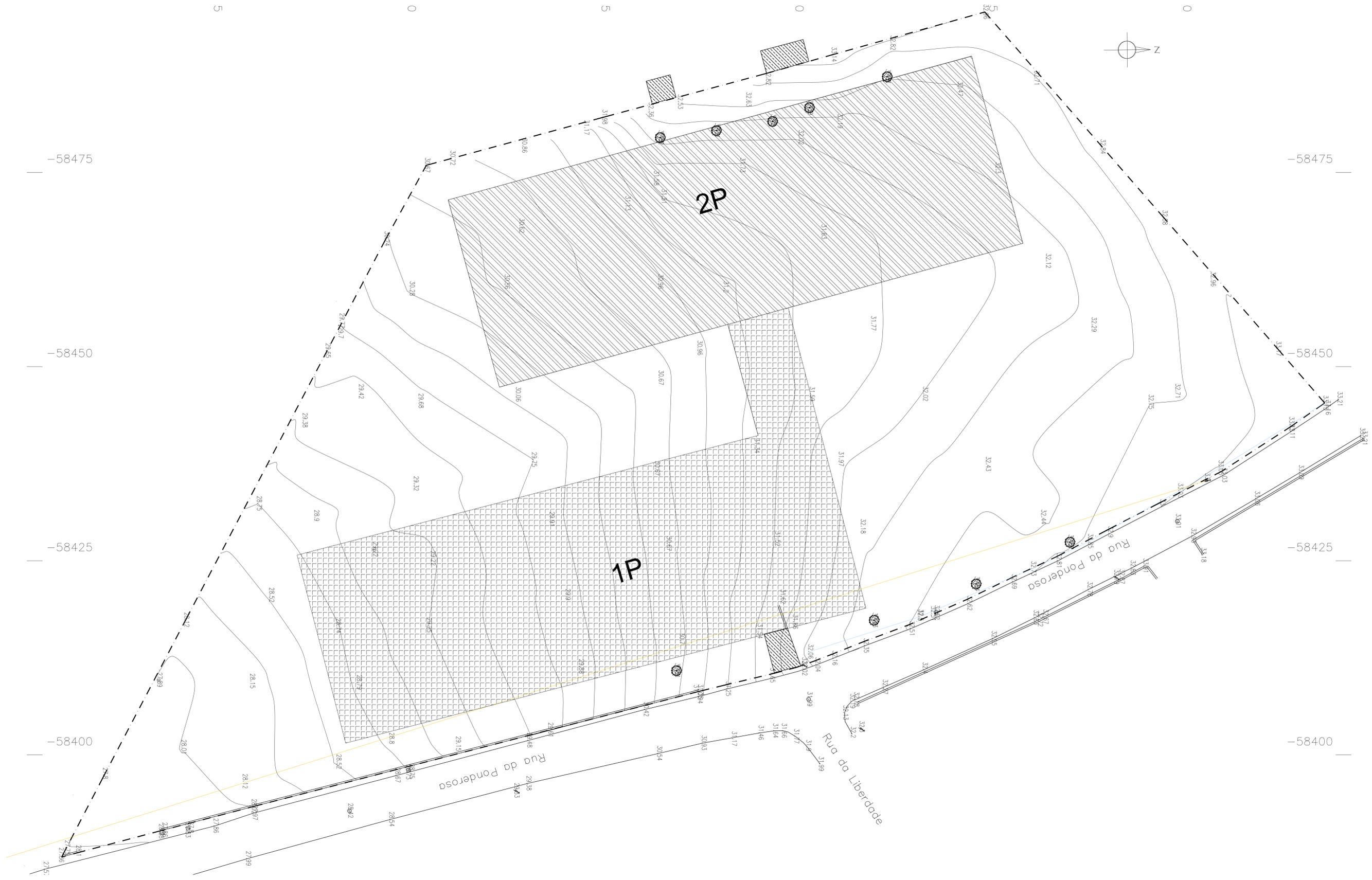
ESCALA: 1/1000

SISTEMA DE COORDENADAS: Projecção de Gauss, Elipsóide de Hayford, Datum 73 (Melriça); Datum Altimétrico – Marégrafo de Cascais

A localização foi marcada por indicação do requerente.



9. PEÇA DESENHADA - Implantação



DESCRIÇÃO

Ref.	Designação	Área
01	ÁREA E LIMITE DO PRÉDIO	9020,00 m ²
02	Terreno situado em Vale da Pedra, com a área total de 9020,00 m ² , descrito na Conservatória do Registo Predial do Cartaxo a com o N.º 149 e N.º 150, inscrito sob a Matriz N.º 40 e N.º 41 da secção AJ, Freguesia de Vale da Pedra.	
03	CONFRONTAÇÕES: NORTE: António Gonçalves de Almeida e Joaquim Oliveira; SUL e POENTE: herd.º de António da Costa Palmelão e Guilhermina da Costa Palmelão; NASCENTE: Estrada pública;	

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO	Descrição	Área
A	ÁREA TOTAL DOS PRÉDIOS	9020,00 m ²
B	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (<40%)	3600,00 m ²
C	ÁREA DE CONSTRUÇÃO (<60%)	5400,00 m ²
D	ÁREA COBERTA	3683,60 m ²
E	VOLUME	22706,15 m ³
F	ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	5412,00 m ²
G	N.º DE PISOS	2P
H	CÉRCEA MÁXIMA	8,00 m
I	AFETAÇÃO	Unidade Cuidados Continuados Integrados

ESTE DESENHO NÃO PODE SERVIR DE BASE À EXECUÇÃO DA OBRA SEM O VISTO DE "BOM PARA EXECUÇÃO" DEVIDAMENTE RUBRICADO E DATADO PELA FISCALIZAÇÃO			
Versão	Descrição	Data	Aprovado por:

CLIENTE:	SOLSERRA - CASA DE REPOUSO, LDA
LOCALIZAÇÃO:	Rua da Ponderosa - Vale da Pedra
ESPECIALIDADE:	Arquitetura
CONT.:	Planta de implantação

PROJECIONISTA:	PROJECIONISTA:	ESPECIALIDADE:	Arquitetura
VERIFICADO:	PROFESSOR:	REGISTO Nº:	01
ANOVADO:	SUBSTITUI:	ESCALA(S):	1:100
DESENHADO:	SUBSTITUÍDO POR:	DATA:	abr/24

ESTE DESENHO ESTÁ PROTEGIDO PELO CÓDIGO DOS DIREITOS DE AUTOR. A SUA UTILIZAÇÃO PARA FINS DIFERENTES DOS ESTABELECIDOS CARECE DE AUTORIZAÇÃO ESCRITA DO AUTOR.