

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal do Cartaxo
Praça 15 de Dezembro
2071-909 CARTAXO

Sua referência

Sua comunicação

Nossa referência

Data

S17069-202409-UOT/DOT
150.10.400.00081.2024

17/09/2024

ASSUNTO: 2.ª Adoção de Normas Provisórias ao PDM do Cartaxo - Solsera, Casa de Repouso, Lda. - proposta de deliberação n.º 18/VP-PR/2024

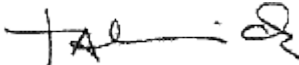
Relativamente ao assunto em referência, cumpre a esta CCDR informar, nos termos do disposto no n.º 5, do art.º 138.º do RJIGT, que a presente proposta de adoção de Normas Provisórias, observa as exigências legais e regulamentares aplicáveis do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (LBGPPSOTU), pelo que se emite parecer favorável, condicionado, à justificação sobre a proposta de diversidade do texto regulamentar apresentado, que em matéria de número de pisos é mais restritiva relativamente ao regulamento da proposta de revisão do PDMC (versão final de novembro/2023) para a edificabilidade em “*Espaços Urbanos de Baixa Densidade - Nível 1º*”, seu art.º 73.º, quando a adoção destas medidas cautelares assumem de forma positiva e antecipada o que naquela proposta de revisão se regulamenta para aquela categoria e subcategoria de espaços em solo urbano.

Note-se que consta da alínea c-), do n.º 1, do citado artº 73.º do regulamento da revisão do PDMC - “*Admitem-se exceções aos valores estabelecidos nas alíneas anteriores, desde que a natureza das edificações a construir e as suas características arquitetónicas e ou de funcionalidade, assim o justifiquem e desde que o índice de ocupação do solo máximo não seja superior a 0,75º*”, facto que se presume esteja na génese dessa diferenciação de texto entre ambos os regulamentos. Contudo, considera-se que tal “*diversidade*” deverá ser objeto de justificação conforme o aludido normativo estipula.

Dado ter já ocorrido a reunião final da Comissão Consultiva da revisão do PDMC que estas medidas cautelares antecipam, fica dispensada a realização de Conferência Procedimental.

Com os melhores cumprimentos,

A Presidente do Conselho Diretivo



[REDACTED]

De: [REDACTED]
Enviado: 24 de setembro de 2024 11:06
Para: CCDR LVT - Ordenamento
Cc: [REDACTED]
Assunto: 2.ª Adoção de Normas Provisórias ao PDM do Cartaxo - Solserra, Casa de Repouso, Lda.

Bom dia,

Na sequência do assunto em epígrafe e em solicitação ao pedido de justificação constante no vosso parecer emitido através do ofício com a ref.ª S17069-202409-UOT/DOT 150.10.400.00081.2024, informo que a proposta apresentada para as normas provisórias relativamente ao número de pisos se prende com:

1. A proposta de regulamento constante no processo de revisão do PDM prevê, para o solo urbano, que a edificabilidade em parcelas ou prédios, baseia-se no número de pisos e alinhamento dominante na envolvente;
2. A mesma proposta dispõe no n.º 1 (alínea a)) do artigo 73.º que *“Quando não for possível determinar a edificabilidade para um lote ou parcela constituída de acordo com as normas constantes no artigo 64.º (ponto 1 anterior), e em **processos de urbanização**, as regras de edificabilidade, são as seguintes: **Número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 2, podendo ser admitido os 3**, no caso de operações urbanísticas que envolvam a criação de espaços públicos, como praças ou largos, **ou em situações devidamente justificadas**, e função da topografia do terreno e da inserção na frente urbana envolvente;”*
3. Como mencionado na Memória Descritiva e Justificativa do processo, a área bruta de construção proposta, faz com que a operação urbanística seja 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”*);
4. Neste sentido, o número de pisos a respeitar são os constantes na alínea a) do n.º 1 do artigo 73.º: em **processos de urbanização, o número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é de 2, podendo ser admitido os 3, em situações devidamente justificadas.**
5. Considerando que a proposta de intervenção que nos foi apresentada pelo requerente *“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”*, consideramos, apenas, no regime de edificabilidade proposto nas Normas Provisórias os 2 pisos.
6. Efetivamente, poderíamos ter colocado o máximo de 3, situação que penso poder ser retificada na proposta a colocar em discussão pública.

Agradece-se, desde já, a forma célere com que o vosso parecer foi emitido.

Com os melhores cumprimentos,

De: [REDACTED]
Enviado: 26 de setembro de 2024 10:56
Para: CC DR LVT - Ordenamento; [REDACTED]
Assunto: RE: 2.ª Adoção de Normas Provisórias ao PDM do Cartaxo – Solserra, Casa de Repouso, Lda. (Proc.º 150.10.400.00081.2024) - S17677-202409-UOT #PROC:150.10.400.00081.2024#

Bom dia [REDACTED]
Essa questão já está salvaguardada na versão a colocar em discussão pública.
Tivemos em conta o vosso parecer.
Obrigada.

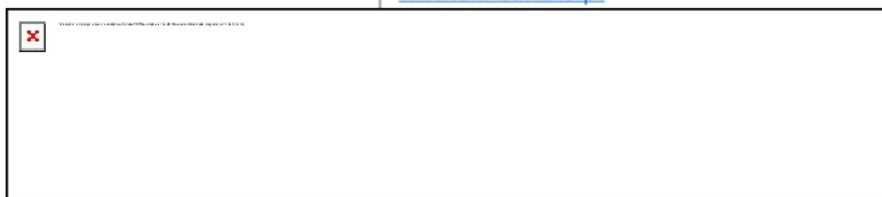
Com os melhores cumprimentos,



Município do Cartaxo
Tel. (+351) 243 700 250 • Fax (+351) 243 700 268
Praça 15 de Dezembro • 2070-050 Cartaxo



www.cm-cartaxo.pt



AVISO - Esta mensagem e quaisquer documentos anexos contêm informação confidencial sujeita a sigilo profissional para uso exclusivo do(s) seu(s) destinatário(s). Cabe ao destinatário assegurar a verificação da existência de vírus ou erros, uma vez que a informação contida pode ser interceptada ou corrompida. Se não for o destinatário, não deverá usar, distribuir ou copiar este e-mail, devendo proceder à sua eliminação imediata e informar o emissor. É estritamente proibido o uso, a distribuição, cópia ou qualquer outra forma de disseminação não autorizada do conteúdo desta mensagem. DISCLAIMER – This message, as well as any attachments to it, contain confidential information for exclusive use of the intended recipients. The recipients are responsible for the verification of the existence of viruses or errors, since the information transmitted could have been intercepted or in any way corrupted. If you're not the intended recipient, you cannot use, distribute or copy this message, and you should destroy it immediately and inform the originator of it. It's strictly prohibited the use, distribution copy or any other form of unauthorized dissemination of this message's content.

De: CC DR LVT - Ordenamento <ordenamento@ccdr-lvt.pt>

Enviada: 26 de setembro de 2024 10:53

Para: [REDACTED]

Assunto: 2.ª Adoção de Normas Provisórias ao PDM do Cartaxo – Solserra, Casa de Repouso, Lda. (Proc.º 150.10.400.00081.2024) - S17677-202409-UOT #PROC:150.10.400.00081.2024#

Ex.mos Senhores

Relativamente ao assunto em referência, no seguimento do condicionamento do parecer desta CC DR (cf. of.º S17069-202409-UOT/DOT, de 17 de setembro), e na sequência da vossa comunicação do passado dia 24 de setembro p.p. (com registo de entrada nestes serviços - E26081-202409-UOT), serve o presente ofício, para dar nota final de que pese embora tenha sido apresentada justificação da opção regulamentar em questão, considera esta CC DR, nos termos da vossa sugestão, ser mais adequado essa Câmara Municipal proceder à retificação e alinhamento do texto regulamentar destas Normas Provisórias, relativamente à proposta de regulamento do PDM, alínea a-), do n.º 1, do seu art.º 73.º, na versão a colocar em discussão pública.