



LOTEAMENTO DA QUINTA DO SOUSA
CARTAXO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

pag. 1 a 7

constituição predial	
caracterização sumária da situação existente	
descrição sumária da operação de loteamento	
enquadramento da operação urbanística no plano municipal de ordenamento do território	
elementos caracterizadores (quadros Q.1 a Q.3)	
condicionantes	
arruamentos, áreas verdes e infraestruturas	
acessibilidades	
enquadramento legal e regulamentar	

PEÇAS DESENHADAS

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO (sobre extrato da carta militar esc. 1/25 000)	01
PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINÁRIOS (plantas de cadastro de 1960)	02
PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINÁRIOS (plantas de cadastro da DGT)	03
PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE LOTEAMENTO	04
PLANTA DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	05
PLANTA DE ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	06
PLANTA SÍNTESE	07
PLANTA DE ÁREA A AFETAR AO DOMÍNIO PÚBLICO	08
PLANTA DE PERCURSOS ACESSÍVEIS	09

ANEXOS

Dados documentais referentes aos prédios descritos na Conservatória do Registos Predial		
ANEXO 1	Prédio com descrição predial n.º 2750	21 fls
ANEXO 2	Prédio com descrição predial n.º 3018	4 fls

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

O presente projeto respeita a uma operação de loteamento que o Município do Cartaxo pretende levar a efeito no local genericamente designado por Quinta do Sousa, no Cartaxo, delimitado pela Circular Urbana do Cartaxo, Rua Batalhoz, Largo do Rossio, Travessa do Valmosqueiro e Estrada do Valmosqueiro, terreno que totaliza uma área de 85 157 m² e que abrange os prédios com as descrições prediais n.ºs 2750 e 3018, respetivamente inscritos sob os artigos 3595 e 3562 da matriz predial urbana da União das Freguesias do Cartaxo e Vale da Pinta, doravante designados por **prédio 3595** e **prédio 3562** e cujo titular é o Município do Cartaxo (doravante MC)

A operação de loteamento visa a regularização do registo predial de acordo com o atual uso, com delimitação da área privada e com o modo em que se encontra infraestruturado e edificado.

Constituição predial

O prédio **3595** teve origem no prédio inscrito sob o artigo 41 da secção O da matriz predial rústica da extinta freguesia do Cartaxo. Este prédio é delimitado nas plantas do cadastro sobre levantamento topográfico executado em 1960, onde consta com a designação de 'Quinta do Sousa' e referência 16 na carta 31-A/4-2.c/3, referência que terá sido alterada para 188 conforme consta na parte do prédio que é abrangida pela carta 31-A/4-1.d/4 (ver desenho 02).

Feita uma georreferenciação aproximada daquelas cartas em reprodução digital, verifica-se que a área do prédio apresentava um valor aproximado a 90 100 m², ou seja, superior em 900 m² à área de 89 200 m² que lhe era atribuída. Entretanto, este prédio foi objeto de destaque de uma parcela de 12 000 m², passando a ser registado com uma área de 77 200 m² (ver fl.s 8 e 9 do anexo 1), pese embora naquela georreferenciação se estime uma área de 78 100 m².

Sem que se conheçam outros dados sobre aquela parcela destacada, para além da sua área e dos poucos dados registados na cartografia digital disponibilizada pela Direção-Geral do Território, estima-se que teria inicialmente uma configuração próxima da representada no desenho 03 e que a atual configuração tenha sido resultado de ajustes necessários à criação do troço da Rua Manuel Bernardo das Neves que atravessa o terreno (ver desenho 04), e também da redução da sua área em cerca de 360 m² pelo realinhamento da via pública na Rua Batalhoz.

Para além da diferença de 900 m² sobre a área registada, verificam-se ainda outras diferenças entre a delimitação deste prédio na cartografia cadastral e no levantamento topográfico executado pelo serviço de topografia do município. Estas diferenças entendem-se a par do diferente rigor de representação nas fontes topográfica e cartográfica digitalizada, tal como se pôde identificar na estrema do prédio a poente e junto à via pública a norte e nascente, e também resultantes de alteração física de extremas com aumento de área não registada, como a que terá ocorrido na delimitação do prédio feita pelos muros de suporte ao longo da Travessa do Valmosqueiro (ver desenhos 04 e 05).

Deverá assim ser considerada neste prédio uma área total de 78 677 m², com uma diferença de 1477 m² sobre a área registada, correspondendo a um acréscimo de 1,9 % e que, uma vez registado

na respetiva matriz, pode ser dispensado de harmonização em sede de registo predial, ao abrigo do artigo 28.º-A do Código do Registo Predial.

O **prédio 3562** corresponde ao prédio que em 1960 já se encontrava delimitado na carta 31-A/4-2.c/3 sob a referência 17 e que apresentava uma área equivalente a 6480 m², em conformidade com a que consta no registo predial, prédio que mantém a mesma configuração na cartografia digital da DGT e ali assinalado como prédio urbano.

Os dois prédios deverão ser previamente unificados para efeitos do registo predial resultante do loteamento, passando a constituir um único prédio com 85 157 m².

Caracterização sumária da situação existente

A área dos prédios a unificar abrange parte do espaço público afeto à rede viária municipal, seja parte da que a delimita a norte na Rua Batalhoz e a sul na Travessa do Valmosqueiro, sejam os dois arruamentos que a atravessam na direção norte/sul, i.e. a Rua Manuel Bernardo das Neves e a Circular Urbana do Cartaxo, abrange parte dos dois quarteirões delimitados por esta via pública e ainda uma área a poente daquela circular urbana.

A área no primeiro quarteirão, localizada a nascente e que exclui um pequeno prédio de gaveto entre o Largo do Rossio e a Travessa do Valmosqueiro, é composta pela área e edificação afetas aos serviços de apoio e armazenagem da Câmara Municipal e pelo pavilhão municipal de exposições, valências funcionais autónomas a que deverão corresponder dois dos lotes programados. A restante área neste quarteirão constitui o espaço onde se realizam as feiras e mercados, vulgarmente designada por ‘terrado’ ou ‘terreiro’ de feira, sendo que parte dela será excluída da área a lotear, permanecendo como área remanescente do prédio unificado.

A área no segundo quarteirão, localizada entre a Rua Manuel Bernardo das Neves e a Circular Urbana do Cartaxo, exclui o prédio anteriormente destacado e é composta pela área e edificação afetas ao Centro Escolar do Cartaxo, pela área e edificação afetas à esquadra da Polícia de Segurança Pública, valências funcionais autónomas a que deverão corresponder dois dos lotes programados, e uma área sem construção que tem sido usada como complementar nas feiras e mercados e que deverá constituir um outro lote destinado a equipamento.

A área a poente da Circular Urbana do Cartaxo e delimitada a sul pela Estrada do Valmosqueiro é constituída pelo recinto usado para estacionamento de veículos pesados e por espaço marginal àquela circular urbana onde se encontra implantado um posto de transformação de energia, valências funcionais autónomas a que deverão corresponder os restantes dois dos lotes programados, separados por uma área que constitui acesso ao prédio a poente e que deverá ficar no domínio público municipal.

Descrição sumária da operação de loteamento

A operação de loteamento destina-se à regularização do registo predial da edificação que atualmente existe nos termos do quadro Q.1, passando a integrar quatro lotes com logradouro de uso complementar e dependente e permitindo a ampliação da área edificada nos termos do quadro Q.2, e contempla ainda a criação de três lotes adicionais, sendo dois também destinados à implantação de novo equipamento e um terceiro, onde existe um posto de transformação de energia elétrica e que

continuará a ter uso exclusivo à implantação de instalações de infraestruturas urbanas. Estes sete lotes totalizarão uma área de 59 156 m².

Simultaneamente, pretende-se regularizar a integração no domínio público municipal da área objeto do loteamento que atualmente é constituída por infraestruturas viárias e espaços verdes na via pública, totalizando 15 874 m².

A área remanescente que restará do prédio unificado, passará a constituir um prédio autónomo com 10 127 m², continuando a proporcionar espaço para a realização de feiras e mercados, uso que poderá ser complementada com a área que se encontre disponível no logradouro do lote que integra o pavilhão municipal de exposições.

Enquadramento da operação urbanística no plano municipal de ordenamento do território

O terreno objeto de loteamento integra a área classificada no Plano Diretor Municipal como ESPAÇO URBANO do aglomerado do Cartaxo, na categoria de ÁREA URBANIZADA, sendo 39 690 m² em ZONA CONSOLIDADA, e 45 467 m² em ZONA A COMPLETAR OU REABILITAR. Excluída a área remanescente, a área a lotear totaliza 75030 m², com 33 200 m² em ZONA CONSOLIDADA e 41 830 m² em ZONA A COMPLETAR OU REABILITAR.

O regime de edificabilidade previsto no Regulamento do PDM (RPDM) impõe índices distintos para aquelas duas zonas da ÁREA URBANIZADA, pelo que a edificação nos lotes 1 e 2, abrangidos pela ZONA CONSOLIDADA, não é sujeita aos índices de construção previstos no artigo 14.º do RPDM (índices de utilização, na nomenclatura usada naquele artigo). Já na área abrangida pela ZONA A COMPLETAR OU REABILITAR a edificação é sujeita ao índice de utilização bruto máximo de 0,42, área onde se incluem os restantes lotes, pelo que são estipuladas áreas máximas de construção nos lotes 3 a 6 (ver quadro Q.2). No lote 7 não se estipula qualquer limitação à área de construção, pois este será exclusivo a infraestruturas urbanas, entendidas por áreas técnicas não consideradas na área total de construção na definição do artigo 7.º do RPDM, portanto, sem efeito em qualquer índice calculado sobre essa área.

Elementos caracterizadores

O quadro seguinte [Q.1] caracteriza a edificação implantada na área dos lotes a criar e nele são estimados os valores das respetivas áreas por aproximação aos valores referenciados no levantamento topográfico e às características identificadas nas construções.

Q.1	USOS ESPECÍFICOS DAS EDIFICAÇÕES OU ESPAÇOS	IMPLANTAÇÃO área (m ²) *	CONSTRUÇÃO área (m ²) *	PISOS relativos à cota de soleira	
				acima	abaixo
Lote 1	SERVIÇOS E ARMAZENAGEM DA CÂMARA MUNICIPAL	3500,00	3600,00	2	—
Lote 2	EQUIPAMENTO – PAVILHÃO DE EXPOSIÇÕES	3750,00	3750,00	1	—
Lote 3	EQUIPAMENTO – ENSINO	4500,00	7500,00	2	—
Lote 4	EQUIPAMENTO – ESQUADRA DA P.S.P.	1000,00	1700,00	2	—
Lote 5	EQUIPAMENTO – FEIRAS E MERCADOS	—	—	—	—
Lote 6	ESTACIONAMENTO – VEÍCULOS PESADOS	52,00	52,00	1	—
Lote 7	INFRAESTRUTURA ELÉTRICA	16,00	16,00	1	—

* valores aproximados

No quadro seguinte [Q.2] caracteriza-se o uso que ficará afeto a cada lote e as características da respetiva edificação, onde as áreas de implantação, de construção e o número de pisos se têm por valores máximos admissíveis em nova edificação ou na ampliação da edificação existente, na garantia da conformidade do loteamento com regime de edificabilidade estipulado no Regulamento do Plano Diretor Municipal.

Q.2	LOTES área (m ²)	USOS	IMPLANTAÇÃO		CONSTRUÇÃO		PISOS relativos à cota de soleira		
			área (m ²)	índice	área (m ²)	índice	acima	abaixo	
Lote 1	15 778,00	SERVIÇOS e ARMAZENAGEM	—	—	—	—	2	1	A
Lote 2	13 888,00	EQUIPAMENTO	—	—	—	—	2	1	A
Lote 3	12 855,00	EQUIPAMENTO	6400,00	0,50	8400,00	0,65	2	1	AB
Lote 4	3405,00	EQUIPAMENTO	1700,00	0,50	2200,00	0,65	2	1	AB
Lote 5	4863,00	EQUIPAMENTO	2420,00	0,50	2450,00	0,50	2	1	AB
Lote 6	7 489,00	EQUIPAMENTO	3740,00	0,50	3740,00	0,50	2	1	AB
Lote 7	878,00	INFRAESTRUTURAS	—	—	—	—	—	—	C

- A lotes onde o número de pisos em referência é o máximo
- B lotes onde a edificação é limitada por índice
- C lote reservado a infraestruturas urbanas não condicionado em área de construção, índices ou pisos

A imposição de índices de construção discriminados, entre os lotes 3 e 4 e os lotes 5 e 6, permitirá que os primeiros possam ter a sua edificação ampliada entre 10% a 30% da área atualmente construída, sem prejuízo do cumprimento do índice de utilização bruto máximo de 0,42 no loteamento e garantindo uma razoável capacidade edificativa nos outros dois lotes.

O quadro da página seguinte [Q.3] resume as características do loteamento, no qual foi considerado um valor referencial decorrente da aplicação de uma índice de 0,75 para a área de construção nos lotes em zona consolidada (lotes 1 e 2), sem prejuízo de neles poder ser viabilizada a construção com índices superiores, em linha com o regime de edificabilidade previsto no Regulamento do PDM a ZONA CONSOLIDADA. Nos restantes consideraram-se os valores do quadro Q.2. em conformidade com o respetivo enquadramento da operação urbanística no plano municipal de ordenamento do território. Para o volume máximo da edificação foi considerado um valor aproximado de 4 m³/m² aplicado à área de construção, aqui considerada apenas nos lotes 1 a 6, entendendo-se este como valor mediano na caracterização do tipo de equipamento existente, mas que não tem condicionamento do PDM.

Q.3

ÁREA TOTAL **85 157,00 m²**

prédios 3595 e 3562, a unificar com correção da área total (+1477 m²)

ÁREA A LOTEAR **75 030,00 m²**

EM ZONA CONSOLIDADA 33 200,00 m²

EM ZONA A COMPLETAR OU REABILITAR 41 833,00 m²

ÁREA TOTAL DE LOTES **59 156,00 m²**

ÁREA TOTAL A AFETAR AO DOMÍNIO PÚBLICO **15 874,00 m²**

ÁREA DE ESPAÇOS VERDES 2471,00 m²

CIRCULAÇÃO AUTOMÓVEL 5377,00 m²

ACESSOS, PLACAS E CIRCULAÇÃO CONDICIONADA 933,00 m²

ESTACIONAMENTO 1967,00 m²

CICLOVIA 576,00 m²

CIRCULAÇÃO PEDONAL 4550,00 m²

ÁREA REMANESCENTE **10 127,00 m²**

ÁREA DE CONSTRUÇÃO NA ÁREA A LOTEAR ** **39 000,00 m²**

ÁREA MÁXIMA NA ZONA A COMPLETAR OU REABILITAR (lotes 3 a 6) 16 720,00 m²

ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO NA ÁREA A LOTEAR (m²/m²) ** **0,52**

ÍNDICE MÁXIMO NA ZONA A COMPLETAR OU REABILITAR (lotes 3 a 6) 0,40

ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO MÁXIMO AO LOTE (m²/m²) ** **0,75**

ÍNDICE MÁXIMO NA ZONA A COMPLETAR OU REABILITAR (lotes 3 a 6) 0,65

VOLUME MÁXIMO DA EDIFICAÇÃO **177 500,00 m³**

DENSIDADE POPULACIONAL (fogos/ha) **0**

LUGARES DE ESTACIONAMENTO PARA VEÍCULOS LIGEIOS **164**

** valores de referência considerando um índice de construção máximo ao lote de 0,75 nos lotes 1 e 2

Condicionantes

Na área a lotear não se identifica qualquer condicionamento que decorra de servidões de restrições de utilização pública, para além da linha de água que ainda se encontra assinalada em carta militar à escala 1:25000 (ver desenho 01). No entanto esta é uma área dotada de infraestruturas de drenagem pluvial, pelo que se entende ter deixado de ser regida pelo estatuto a que se refere a alínea a1) do artigo 8.º do RPDM, como 'margens e zonas inundáveis', considerando que a Lei da Água (Lei n.º 58/2005, 29/dez, na redação atual) determina que as medidas de conservação e reabilitação da rede hidrográfica nos aglomerados urbanos é hoje da responsabilidade dos municípios e no princípio de que as obras executadas neste âmbito tenham sido a orientação da respetiva Administração da Região Hidrográfica, neste caso da ARH do Tejo e Oeste.

Arruamentos, áreas verdes e infraestruturas urbanas

A área objeto do loteamento inclui arruamentos já infraestruturados e pavimentados, dispondo de áreas de estacionamento, de circulação pedonal, de via ciclável, de acessos aos lotes a constituir e ainda uma área entre os lotes 6 e 7 que constitui um acesso ao prédio confinante a poente. A área de arruamento é complementada por placas ajardinadas que pontuam e delimitam as áreas de circulação pedonal, e por três zonas não pavimentadas e com apetência para constituírem espaços verdes, localizadas a oeste do lote 3, na zona noroeste da Rua José Ribeiro da Costa e junto ao topo sul do lote 1, estas devendo ser objeto de intervenção no âmbito de arquitetura paisagista.

A totalidade destas áreas é discriminada no quadro Q.3, é representada no desenho 08, constitui cerca de 19 % da área total do terreno e 21 % da área a lotear, e deverá ser integrada no domínio público municipal.

Toda a área a lotear é dotada de infraestruturas urbanas que se podem entender por adequadas e suficientes para a atual edificação e para o modo como é utilizado o espaço público. No entanto, uma perspetiva do aumento da área edificada, por apetência do espaço urbanizado onde se insere e em conformidade com as características e especificidades da construção aqui definidas para cada lote, obriga à necessária avaliação das características e dimensionamento das infraestruturas urbanas instaladas, de modo a se adequarem àquela previsão.

Acessibilidades

Na rede viária e espaços públicos existente dentro da área objeto do loteamento é garantida a circulação e o acesso aos lotes de acordo com as Normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada (NT), publicadas em anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8/ago., designadamente no percurso acessível representado no desenho 09.

No entanto, a rede viária que delimita o loteamento apresenta percursos de extensão significativa sem cumprir aquelas NT designadamente os que são representados no desenho 09, localizados a nascente no Largo do Rossio, a sul nos primeiros 180 m da Travessa do Valmosqueiro, e no troço da Rua Batalhoz que se desenvolve longo da parcela destacada do prédio **3595**. Pese se trate aqui de rede viária fora

da área objeto do loteamento, não pode deixar de ser referida a necessidade de obras de remodelação, executada a partir de um projeto específico de intervenção em espaço público, de modo a garantir um percurso acessível em toda esta envolvente, dando assim pleno cumprimento às disposições no artigo 9.º do referido Decreto-Lei.

Enquadramento legal e regulamentar

No dimensionamento e caracterização dos espaços públicos integrados na área a lotear, na constituição dos lotes, nas características da edificação prevista no quadro Q.2 e nos seus parâmetros urbanísticos referenciados no quadro Q.3 entendem-se observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8/ago., o Regulamento do Plano Diretor Municipal e o Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município do Cartaxo, sem prejuízo da necessária reavaliação das infraestruturas urbanas instaladas em conformidade com a respetiva legislação específica.

Cartaxo, 21 de abril 2021

O técnico

Rui Manuel da Costa Massano,
Arquiteto, O.A. n.º 3027