

Aditamento ao Loteamento da Expansão Norte da Praia da Tocha**Alvará n.º 2/2001, de 4 de Abril****1. O loteamento actual**

Refere-se o presente relatório ao aditamento ao Alvará n.º 2/2001 de 4 de Abril.

O presente loteamento localiza-se a nordeste do aglomerado da Praia da Tocha, e conta com uma área de intervenção de 59 775,00m².

Estão previstos 94 lotes destinados a habitação e 1 lote destinado à instalação de um estabelecimento hoteleiro.

Estes lotes perfazem uma área de 31 015 m² e contam com uma área máxima de construção de 22 200 m². O loteamento tem um índice de construção de 0.37.

Este loteamento permite um incremento de habitação na Praia da Tocha de 188 fogos.

2. Alteração proposta

O presente aditamento visa a alteração do polígono de implantação dos lotes 66 ao 80, relativamente ao seu afastamento ao acesso público, tendo sido solicitada pelos proprietários.

As edificações previstas para estes lotes, encontravam-se implantadas no limite frontal dos lotes, confinando directamente como o espaço público adjacente.

Os proprietários do lote n.º 74 ao lote n.º 80, solicitaram alteração das manchas de implantação, de forma a que as mesmas recuem 6 metros, passando a ficar com um afastamento frontal e posterior igual, nomeadamente de 6,00 metros. Esta alteração vai permitir o estacionamento de um automóvel no interior do lote, desafogando desta forma o espaço público.

Os proprietários do lote n.º 66 ao lote n.º 73 também solicitaram uma alteração das manchas de implantação. Os mesmos pretendem o recuo do alçado norte da mancha, mas apenas de 3,00 metros.

A implantação agora prevista para o lote 74, deixará no seu ponto mais a noroeste um afastamento ao limite do lote de apenas 2 metros.

Relativamente a todos os restantes parâmetros urbanísticos e regulamento do presente loteamento, não haverá alteração aos mesmos.

3. Compromissos estipulados

No caso do projecto contemplar varandas, as mesmas só poderão avançar do corpo edificado 0,75 m.

A banda que contempla os lotes compreendidos do nº 66 ao lote nº 73, na frente confinante com o arruamento existente a norte, só poderá projectar muros nos limites laterais. As caixas das infraestruturas, nomeadamente os contentores, terão que ser incorporados nos muros laterais.

Na banda do lote nº 74 ao lote nº 80 só é permitida a construção dos muros laterais.

Cantanhede, 2 de Junho de 2009

REGULAMENTO

Artigo 1º

Âmbito e regime

1. O presente regulamento é aplicável à área abrangida pelo Loteamento Municipal da Praia da Tocha (adiante mencionado apenas como Loteamento Municipal), cujo perímetro se encontra definido na Planta Síntese, incluída nas peças gráficas.
2. A área abrangida pelo Loteamento (59326 m²) encontra-se classificada no Plano Director Municipal como Urbanizável tal como consta da sua Planta de Ordenamento.
3. O presente regulamento, que tem a natureza de regulamento administrativo, estabelece, nos termos do Decreto-Lei n.º 448/91 de 29 de Novembro, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 334/95 de 28 de Dezembro, a concepção do espaço urbano, dispondo designadamente sobre usos do solo, condições gerais de edificação e arranjos de espaços exteriores.

Artigo 2º

Elementos que constituem o processo

O processo deste Loteamento Municipal é constituído pelos seguintes elementos:

- a. Peças escritas — relatório e regulamento
- b. Peças desenhadas:
 - 1 - Planta de localização 1/250.000
 - 2 - Planta de enquadramento e vias 1/25.000
 - 3 - Planta síntese 1/1.000
 - 4.1 - Planta de infraestruturas (perfis longitudinais) 1/1.000
 - 4.2 - Planta de infraestruturas (perfis transversais) 1/2000; 1/100; 1/50
 - 4.3 - Planta de infraestruturas (água/gás) 1/1.000
 - 4.4 - Planta de infraestruturas (esgotos/água pluviais) 1/1.000
 - 4.5 - Planta de infraestruturas (Telecom/baixa tensão/iluminação) 1/1.000
 - 4.6 - Planta com vala técnica 1/1.000

Artigo 3º

Objectivos

Este Loteamento permite:

- a. Aumentar a oferta de habitação e de infraestruturas hoteleiras.
- b. Estabelecer regras para o desenvolvimento do tecido urbano, assegurando a correcta infra-estruturação de lotes para a habitação e de um lote para hotelaria. Responde-se assim, em parte, às necessidades de expansão urbana da Praia da Tocha onde se faz sentir uma elevada procura deste tipo de prédios.

Artigo 4º

Parqueamento

1. O número mínimo de lugares de estacionamento afectos a cada lote é o que vem mencionado no quadro da planta síntese.
2. Todos os lotes devem ter, no seu interior, lugares de estacionamento que poderão ser em garagem desde que esteja integrada no edifício.
3. A garagem deve estar no piso térreo pelo que não há lugar para a construção de rampas de acesso a garagens em cave.

Artigo 5º

Passeios

1. Os lancis dos passeios devem ser em granito.
2. O lancil do passeio que corresponde às entradas dos lotes destinados a veículos deverá ser cortado em chanfre de modo a facilitar a subida de viaturas.
3. É proibido fazer qualquer enchimento entre o lancil e a faixa de rodagem para criar rampeados de acesso automóvel.

Artigo 6º

Implantação

1. A implantação das construções, seja em banda contínua ou isoladas, deverá respeitar o polígono de implantação demarcado na planta Síntese (que faz parte deste processo de loteamento).
2. Consideram-se excepções ao ponto anterior os lotes assinalados na Planta Síntese como aqueles onde a implantação é livre dentro do lote desde que respeite o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e a área de implantação máxima para cada um.
3. No lote do Hotel a implantação proposta é meramente indicativa.
4. Os espaços do rés-do-chão com comunicação directa para a rua não poderão ser reconvertidos de habitação para comércio.

Artigo 7º

Referenciação do número de pisos

O número de pisos referenciado para cada lote deve ser interpretado do seguinte modo:

- a. O número de pisos é contado a partir da cota de soleira definida para o lote a qual corresponde à cota média da rasante do arruamento que serve a frente principal do lote acrescida de 0,30 cm, nunca pode exceder 0,80 cm.
- b. No caso em que o acesso se faça por mais do que um arruamento a cota de soleira é considerada a partir do arruamento à cota mais elevada.
- c. As cérceas são determinadas em função do número de pisos dos edifícios indicado no quadro da Planta Síntese.

- d. Os edifícios poderão ter aproveitamento em cave desde que os acessos a essa cave sejam feitos pelo interior.

Artigo 8º

Espaços exteriores de uso privado

1. os espaços exteriores de uso privado constituem um complemento dos espaços exteriores de uso público e têm funções de jardim e estadia próprios de áreas de veraneio.
2. Os espaços exteriores de uso privado não podem ser ocupados com qualquer tipo de construção fora do edifício principal sejam anexos, capoeiras, estábulos ou quaisquer outras edificações. Nos logradouros dos lotes é portanto interdita qualquer edificação, todo o espaço deve ser destinado a jardim onde poderá eventualmente existir uma piscina, caramanchões, latadas mas nenhuma estrutura de edifício seja para arrumos ou abrigo de animais.
3. Nestes espaços exteriores de uso privado não serão permitidas queimadas ou lixeiras.
4. Os terraplenos necessários para modelar o terreno no lote no sentido de o trazer para as cotas compatíveis com os arruamentos são da responsabilidade do proprietário de cada lote.
5. Os muros que delimitam o espaço livre da frente dos lotes, entre o plano da fachada e o arruamento, assim como na sua confrontação com os espaços vizinhos das frentes, podem ter uma altura até 1,20 m; o restante perímetro do lote podem ser construídos muros até 2 m de altura tomando como cota de referência a cota mais alta do arruamento que faz frente para o lote.

Artigo 9º

Espaços exteriores de uso privado

Não será tolerado qualquer uso que não sejam os previstos neste processo de Loteamento. Assim, ficam interditas quaisquer outras actividades, nomeadamente industriais.