

MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

LOTEAMENTO DA ZONA SUL II DA PRAIA DA TOCHA – PRAIA DA TOCHA



agosto 2024

(retificação)

1º ADITAMENTO À LICENÇA DE LOTEAMENTO N.º 5/2024, DE 15/7 LOTEAMENTO DA ZONA SUL II DA PRAIA DA TOCHA – PRAIA DA TOCHA

1. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O presente processo respeita ao aditamento à licença de loteamento n.º 5/2024, de 5/2024 em nome de Município de Cantanhede, denominado como Loteamento da Zona Sul II da Praia da Tocha, sito no lugar da Praia da Tocha, freguesia da Tocha, e resulta da necessidade de salvaguardar um corredor técnico a poente, com 220 m², onde se localiza um coletor de águas residuais existente, ficando o mesmo integrado na área de cedências e incluído na área de intervenção do loteamento.

Assim o presente aditamento produz alterações:

- na delimitação de uma área com 220 m² para acomodar o corredor técnico à condução de águas residuais existente no local;
- na área de cedências, que embora se mantenha com 2.146 m², inicialmente destinados na sua totalidade a vias, estacionamento e áreas ajardinadas, passa agora a contar com 1.926 m² destinada a esses usos, e 220 m² destinados ao corredor técnico para acomodar a infraestrutura do coletor de águas residuais existente. Esta alteração resulta da deslocação da área dos lotes para a área afeta às vias e estacionamento, para libertar a área para o corredor técnico;
- no desenho e organização da rede viária e na demarcação do estacionamento confinante com os lotes, onde o arruamento conta agora com 4,5m de largura e o estacionamento confinante é demarcado obliquamente a 45º;
- na deslocação dos lotes para nascente, para permitir a existência do corredor técnico, sem, no entanto, alterar qualquer parâmetro dos mesmos, à exceção da sua confrontação a poente, que será agora com a área de cedência destinada ao corredor técnico;
- todos os restantes parâmetros se mantêm inalterados.

Foi necessário deslocar os lotes para nascente para salvaguardar o corredor onde existe uma condução de águas residuais, sendo esse espaço integrado na área de cedências destinado ao corredor técnico e ocupando com os lotes uma área inicialmente destinada às cedências, designadamente às vias e estacionamento.

A área de intervenção do loteamento mantém-se inalterada e continua a confinar a nascente com estacionamento público, a poente com a banda edificada que confina com a Rua das Dunas, a norte com a Rua de S. João e a sul com o limite administrativo do Município de Figueira da Foz.

A área do loteamento desenvolve-se sobre uma pendente média de cerca de 3,50 metros, entre cotas de terreno que variam entre 4.60m e os 9.51m, o que permitirá criar lotes com edificações com cave com uma das fachadas totalmente livre, e dois pisos acima da cota de soleira. A cota de soleira é definida relativamente ao alçado lateral, cujo acesso se processa por meio de uma escada exterior a instalar nos limites laterais dos lotes.

O loteamento prevê a criação de 9 lotes, sendo 8 de moradias geminadas e 1 de moradia isolada e a organização da circulação, quer do acesso ao loteamento, quer do estacionamento, bem como a requalificação daquele espaço público existente.

Propõe-se no presente aditamento uma alteração à via de acesso aos lotes, bem como à organização do estacionamento confinante com aquele acesso. Prevê-se assim, a via de acesso com largura de 4,50m, de sentido único, complementada com um passeio de 1,60m e estacionamento oblíquo na área confinante com o arruamento, por forma a maximizar a área de espaço público disponível, sem alterar a configuração e área dos lotes, bem como a área do restante estacionamento existente e não integrada na área de intervenção.

A área afeta ao estacionamento será a manter, desenvolvendo-se a ocupação dos lotes longo da pendente natural de terreno confinante, a poente, com aquele espaço.

Pretende-se com o loteamento, o fecho da malha urbana existente e a requalificação da sua imagem, dado tratar-se de traseiras de edificações que não dignificam a qualidade e imagem do espaço público, pretendendo-se como enquadramento a valorização da malha urbana adjacente a nascente (Expansão Sul) constituída por edificações singulares de imagem representativa dos Palheiros da Praia da Tocha e que se pretende enaltecer.

De ressaltar a existência do corredor técnico na área posterior dos lotes, que posteriormente poderá integrar um acesso pedonal qualificado, quer aos lotes propostos e às edificações existentes a poente, quer ao parque de estacionamento, enriquecendo o sistema de mobilidade do aglomerado.

As edificações do loteamento em causa, deverão obedecer a uma imagem-tipo, a desenvolver adiante, valorizadora da imagem dos elementos construtivos em madeira, característicos deste aglomerado, mas sobretudo da imagem do Palheiro da Praia da Tocha, servindo como modelo o “Palheiro do Tinoco” – edifício localizado na marginal, de qualidade arquitetónica de referência, sem esquecer o toque de modernidade que os novos tempos requerem e que são igualmente valorizadores do património cultural.



Fig.1 – Palheiro da Praia da Tocha - «Palheiro do Tinoco» – Exemplar de construção característica da Praia da Tocha

Estas construções características - Palheiros da Praia da Tocha - surgem inicialmente, como construções bastante rudimentares, construídos com a utilização das riquezas locais – a madeira, em que os palheiros originais serviam de arrumos dos apetrechos da pesca, de armazéns de salga e de habitações temporárias dos pescadores que apenas residiam nesta zona durante o período de safra (abril a outubro). Os palheiros, de aspeto palafítico suportados por estacas de madeira à vista e inclinadas para o exterior, com o intuito de lhes dar um maior sustento, serviam, para que as areias, com os ventos fortes, não os soterrassem, e erguiam-se inicialmente em zonas estratégicas do areal e outros nas zonas mais elevadas da duna.

Apesar da criação da estância balnear, retirada aos terrenos florestais, a partir dos anos 60, o lugar de Palheiros da Tocha/Praia da Tocha foi até muito recentemente uma área exclusivamente laboral e de veraneio sem população residente e sobretudo com a ocupação mais turística.

Pretende-se assim, nas várias intervenções no aglomerado, preservar este património cultural e a imagem destas construções ou das suas características construtivas, designadamente pela utilização de elementos e revestimento de madeira. No loteamento em causa pretende-se a conjugação, quer dos materiais, quer da imagem destas construções, com um reflexo de contemporaneidade.

Assim, as edificações a erigir nos lotes desenvolver-se-ão num jogo de corpos balançados, nos quais a cave será recuada cerca de 3 metros ao limite frontal do lote, para admitir a possibilidade de estacionamento paralelo na frente da edificação, enquanto o 1º piso se desenvolve em corpo balançado até ao limite frontal do lote e o 2º piso será recuado com uma varanda generosa e com a imagem de um dos palheiros de referência, conforme imagem seguinte.

Os lotes poderão ser murados nas laterais com recurso a uma estrutura leve de madeira conforme indicado na imagem abaixo, e no limite posterior poderá ser vedado com muro de betão ou alvenaria, com altura máxima de 1,50m.



Fig. 2 – Imagem-tipo das construções a adotar no loteamento

2. A PROPOSTA

O presente loteamento contempla 9 lotes, dos quais 8 serão para habitação geminada e 1 para habitação isolada.

Os lotes e suas edificações, serão a desenvolver ao longo da pendente natural do terreno a poente da área de intervenção do loteamento, sendo os lotes a constituir confinantes com o parque de estacionamento existente e seus acessos.

Os lotes com frentes de 9 metros (à exceção da habitação isolada) e profundidade média de 15 metros, admitem uma implantação máxima de 6 metros de frente por 12 metros de profundidade, onde se implantarão as construções num jogo de recuos e afastamentos, por forma a mitigar o impacte volumétrico da edificação, dada a sua eventual leitura volumétrica de 3 pisos, relativamente ao espaço público confinante, pela existência da frente livre da cave ao nível do passeio e do espaço público.

O acesso principal da edificação, será feito pelo limite posterior do alçado lateral, sobre o qual é fixada a cota de soleira, de cerca de 3 metros relativamente à cota do passeio confinante. O acesso à entrada principal do edifício será feito por uma escada exterior que vencerá a pendente natural do terreno, localizada ao longo do limite lateral do lote.

Conforme já referido, e de acordo com a figura acima e o esquema abaixo, as edificações a erigir nos lotes desenvolver-se-ão num jogo de corpos balanceados, nos quais a cave será recuada cerca de 3 metros ao limite frontal do lote, para admitir a possibilidade de estacionamento paralelo na frente da edificação, enquanto o 1º piso, onde se situa a cota de soleira, se desenvolve em corpo

balançado até ao limite frontal do lote e o 2º piso será recuado com um terraço/varanda generosa e com a imagem de um dos palheiros de referência.

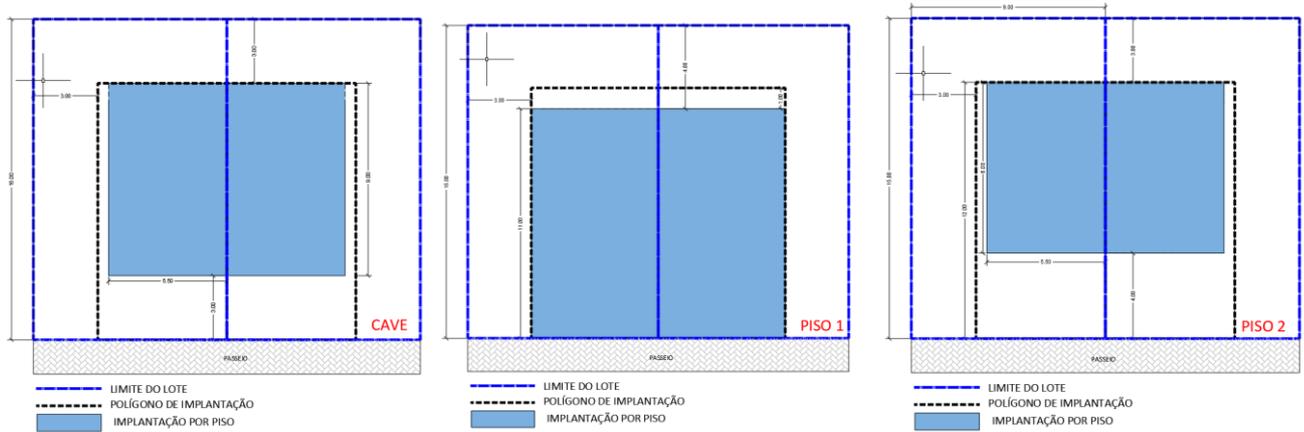


Fig. 3 – Esquema de ocupação dos lotes a adotar



Fig. 4 – Esquema e pormenores de ocupação dos lotes

A ocupação diferenciada por piso, encontra-se patente na tabela seguinte,

Tabela 1 – Quadro síntese da ocupação do loteamento

Lote	Área Lote (m2)	N.º Fogos	Polígono e Área máxima de implantação (m2)	Área de construção máxima (m2)			Área construção máx.total (m2)
				cave	R/ch	1.º andar	
1	146	1	72	50	66	45	161
2	145	1	72	50	66	45	161
3	142	1	72	50	66	45	161
4	141	1	72	50	66	45	161
5	142	1	72	50	66	45	161
6	138	1	72	50	66	45	161
7	140	1	72	50	66	45	161
8	137	1	72	50	66	45	161
9	248	1	78	65	70	60	195
Total	1379	9	654	465	598	420	1483

A rede viária que servirá os lotes assenta no modelo de acessibilidades existente no parque de estacionamento, e terá um perfil de 4,50 metros de faixa de rodagem, de apenas um sentido, complementada com um passeio com 1.60m na faixa confinante com os lotes, e de estacionamento oblíquo a 45º na outra faixa. Estes acessos viários, confluem numa rotunda de pequena dimensão, com função essencial de organização da circulação e no arruamento existente que entronca na Rua de S. João.



Fig. 5 – Proposta de ocupação do loteamento

Assim, a proposta de aditamento conta com os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Área de intervenção do Loteamento – 3.525m²;

- Área de lotes – 1.379 m²;
- Área de cedências para arruamentos, passeios, estacionamento e áreas ajardinadas – 1.926 m²;
- Área de cedências para integrar o corredor técnico – 220 m²
- N.º de Lotes – 9;
- N.º de fogos – 9;
- Área máxima de implantação - 654 m²;
- Área máxima de construção – 1.483 m²;
- N.º de pisos – 2 acima da cota de soleira + 1 baixo da cota de soleira;
- Índice de Ocupação (Io) – 18,55%;
- Índice de utilização (Iu) – 0,42.
- Uso: Habitação, sendo a cave para uso exclusivo de arrumos, estacionamento ou áreas técnicas.

3. ENQUADRAMENTO E ADEQUABILIDADE DA PRETENSÃO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

3.1 Pressupostos

O presente loteamento enquadra-se na área de intervenção da Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, aprovado pelo Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, alterado por adaptação à REN do PDM2015 pelo Aviso n.º 10008/2018, de 26 de julho e ao POC- Ovar Marinha Grande, pelo Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro.

O loteamento desenvolve-se numa parcela do Município de Cantanhede, numa área enquadrada pelo parque de estacionamento público da zona sul e pelo corredor técnico confinante com a urbanização da Expansão Sul.

Pretende-se um loteamento com uma ocupação desafogada e com a valorização da imagem do Palheiro da Tocha como elemento focal da intervenção.

3.2 Enquadramento e cumprimento dos índices do Instrumento de Gestão Territorial em vigor

Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha

De acordo com a Planta de Zonamento da Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha (PUPT), aprovado pelo Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, alterado por adaptação à REN do PDM2015 pelo Aviso n.º 10008/2018, de 26 de julho e ao POC- Ovar Marinha Grande, pelo Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro, a área de intervenção do loteamento encontra-se inserida em Solo Urbanizado nas categorias de Espaço Residencial UR-B (Io – 30%; lu – 0,60), Espaços Canais, Espaços de Usos Especial – Infraestruturas e Espaço Verde de Proteção e Enquadramento.

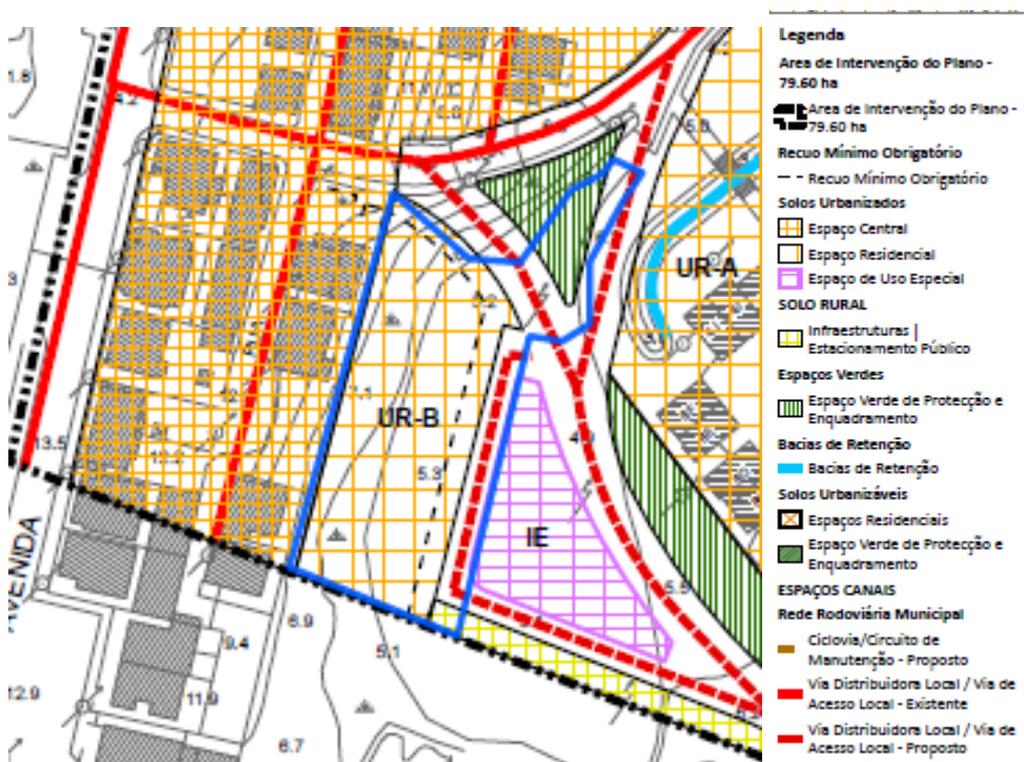


Fig. 6 – Extrato da planta de Zonamento do PU da Praia da Tocha com a área de intervenção do loteamento

Os parâmetros do loteamento, nomeadamente o índice de Ocupação (Io) de 18,55% e o Índice de Utilização (lu) de 0,42 encontram-se devidamente enquadrados nos parâmetros máximos admitidos para a área, designadamente o Io máximo de 30% e o lu máximo de 0,60.

De acordo com o **Regulamento do PUPT** o loteamento apresenta adequabilidade ao seu disposto, designadamente:

Artigo 11.º Implantação das construções: [1 – A implantação das construções deverá respeitar os recuos mínimos obrigatórios definidos na Planta de Zonamento]. [2 – No desenvolvimento das áreas de expansão, a implantação das construções, deverá respeitar um desenho urbano harmonioso com desafogo das zonas de circulação e restantes espaços livres.]

O loteamento respeita o recuo mínimo obrigatório, sendo que, embora as edificações confinantes com o parque de estacionamento não se alinhem por aquele limite, as mesmas não o excedem, pelo que se considera que cumprem o recuo mínimo obrigatório. A implantação dos edifícios apresenta um desenho desafogado e integrado com os espaços públicos de circulação e restantes espaços livres, dando cumprimento ao disposto no Regulamento

Artigo 12.º Lotes ou parcelas : [1 — Nos Espaços Residenciais (UR) dos solos urbanizados, as frentes mínimas do lote ou parcela são de 6.00 metros, exceto nos casos em que a parcela ou lote se encontre ladeada por lotes ou parcelas com menor frente;]

A frente dos lotes propostos tem o mínimo de 9 metros, pelo que cumpre o definido no Regulamento;

Artigo 13.º Edifícios: [1 — As construções a executar deverão salvaguardar os valores culturais arquitetónicos, urbanísticos e paisagísticos e terão especialmente em vista: i) O enquadramento no conjunto e na estrutura urbana, atendendo ao tipo de construções existentes; ii) A vivificação do palheiro da Tocha; iii) A implantação, recuos, alinhamentos e profundidades de construção definidos pela dominante local; iv) A imagem arquitetónica das construções vizinhas]. [2 — É obrigatório o uso de elementos de madeira nas fachadas dos edifícios a construir ou a recuperar, contribuindo para incrementar a imagem característica dos Palheiros da Tocha.]

A proposta de imagem-tipo preconizada para o loteamento, enquadra a imagem do Palheiro da Tocha e a sua vivificação, bem como os elementos de madeira nas fachadas, enquadrando-se ainda na volumetria e imagem arquitetónica e paisagística da envolvente, conforme definido no regulamento do PUPT.

Artigo 13.º Edifícios: [5 — Na cobertura das edificações é obrigatória a utilização de telha cerâmica de barro vermelho e interdita a aplicação de materiais que tenham propriedades de reverberação ou reflexão de luz solar]; [6 — Não são permitidos balanços de construção sobre a via pública, exceto varandas em vias dotadas de passeio, com balanceamento que não exceda um terço do mesmo.] [8 — A construção de novos edifícios deve respeitar a escala, a forma, a pendente e a orientação da maioria dos telhados da zona, não sendo de aceitar pendentes superiores a 22.º, salvo em soluções resultantes de aplicação de sistemas construtivos e de formas tradicionais.] [11 — São admitidas churrasqueiras, devendo ser integradas no volume da construção principal e apresentadas aquando do projeto de arquitetura.] [12 — As construções e seus acessos devem garantir as condições de acessibilidade, com autonomia aos cidadãos com a sua mobilidade condicionada, nos termos da legislação em vigor.] [13 — Os edifícios que impliquem uma subida da

cota de soleira deverão prever, de raiz, as condições de acessibilidade regulamentares, na ligação entre a via pública e o primeiro piso.]

A proposta do loteamento integra construções com os materiais previstos no regulamento, bem como não prevê a existência de corpos balançados sobre a via pública, e admite internamente a acessibilidade a cidadãos de mobilidade condicionada, designadamente através do acesso pelo piso de cave, que terá a mesma cota de entrada que a cota do espaço público, designadamente do passeio, bem com a acessibilidade externa dos edifícios se encontra prevista por escada com patamares de maior dimensão, considerando-se adequada a solução prevista.

Artigo 14.º Caves e Sótãos: [1 — *É permitida a existência de um piso em cave, abaixo da cota de soleira, com uso exclusivo para arrumos, áreas de apoio a estabelecimentos comerciais, áreas técnicas e/ou garagem e com acesso dentro do perímetro de construção, não podendo aumentar a cota de soleira do primeiro piso, em valor superior a 0.60 metros.»]*

A proposta do loteamento prevê um piso em cave (abaixo da cota de soleira) com uma fachada livre ou designada de semicave (sendo o pavimento de um edifício situado abaixo do nível do solo, mas com uma ou mais fachadas livres ou desenterradas, decorrentes da morfologia natural do terreno), que decorre da adequação à pendente natural do terreno, uma vez que este tem uma variação altimétrica de cerca de 3,50m, da cota do arruamento ao limite tardoz do lote. A cave ficará com uma fachada livre decorrente daquele diferencial de cotas, no entanto as restantes fachadas ficarão enterradas ou semienterradas, face à cota natural do terreno

Artigo 17.º Espaços de circulação e estacionamento: 1 — *A ocupação das várias zonas deverá assegurar a existência e a qualidade dos espaços destinados à implantação do sistema viário de circulação de veículos, de peões e de estacionamento, bem como a implementação dos percursos acessíveis definidos na Planta de Percursos Acessíveis, garantindo o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada, de acordo com a legislação em vigor sobre acessibilidade.* 2 — *As vias públicas e/ou acessos devem garantir boa visibilidade, permitir a circulação de veículos especiais, facilitar operações de carga, descarga, manutenção de edificações ou estacionamento, e permitir, em boas condições, as manobras dos veículos de proteção civil e recolha de lixo* 4 — *Deverá sempre ser previsto estacionamento no interior do lote/ parcela, fora da via pública, na proporção de um lugar por fração ou unidades de ocupação, e localizado preferencialmente em cave com acesso no interior do perímetro da construção, excetuando os casos em que por razões de cadastro não seja possível a sua concretização. ...* 5 — *O número de estacionamentos a prever em operações de loteamento deverá considerar: i) Habitação em moradia unifamiliar — 1 lugar/fogo com a.c. < 120 m² ; 2 lugares/fogo com a.c. entre 120 m² e*

300 m²; 3 lugares/fogo com a.c. > 300 m².

A proposta de loteamento prevê um traçado da rede viária de fácil leitura e visibilidade, garantindo o adequado acesso ao estacionamento e às edificações, admitindo ainda dentro do lote, pelo menos, 2 lugares de estacionamento, sendo este parâmetro complementado com o estacionamento público confinante, pelo que se considera satisfeito este parâmetro.

Artigo 19.º Vedações: 1 — As vedações não poderão ter uma altura superior de 1,20 metros podendo ser maciças até a altura de 0,5 metros e translúcidas, de preferência cobertas com verde ou sebe viva, na faixa superior

O loteamento prevê vedações com altura máxima de 1,20 m, em madeira vazada com imagem semelhante às utilizadas na proteção dos passadiços costeiros, e adequadas aos elementos naturais e imagem do aglomerado piscatório.

SECÇÃO III Solos Urbanizados Artigo 20.º Identificação: 1 — As áreas identificadas na Planta de Zonamento incluídas em Solos Urbanizados, são caracterizadas pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção, ou que a podem vir a adquirir. 2 — O Solo Urbanizado no aglomerado da Praia da Tocha compreende as seguintes categorias: i) Espaço Central (UC), correspondendo ao núcleo urbano central do aglomerado; ii) Espaços Residenciais (UR -A, UR -B, UR -C, UR -D e UR -E), englobando a área contígua ao Espaço Central; iii) Espaços de Uso Especial, correspondendo aos equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e áreas destinadas a usos específicos, como turismo e atividades económicas, existentes e propostos na área de solos urbanizados; iv) Espaços Verdes, correspondendo à estrutura verde e da proteção dos valores culturais e naturais. 3 — Estes solos destinam -se predominantemente a habitação e atividades de apoio à habitação, comércio e serviços, empreendimentos turísticos, equipamentos públicos, estacionamento, artesanato e outras atividades compatíveis com a habitação. 4 — Nos solos urbanizados são admitidas edificações isoladas, geminadas ou em banda.

O loteamento prevê o uso habitacional em edificações geminadas e isoladas, dando cumprimento ao disposto no regulamento.

Artigo 26.º Zona UR -B: Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições: 1 — As edificações nestas zonas não poderão exceder os dois pisos admitindo — se a utilização do sótão e/ou a cobertura total do segundo piso com terraço acessível. 2 — A utilização deverá cumprir a percentagem mínima de 80 % para uso habitacional

admitindo -se para os restantes 20 % o uso turístico, comercial e/ou serviços. 3 — Não é permitida a construção de edifícios de anexos. 4 — Deverão ser cumpridos os recuos mínimos obrigatórios, definidos na Planta de Zonamento. 5 — O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 30 %. 6 — O Índice de utilização (Iu) máximo a respeitar nesta zona é 0.60.

A proposta do loteamento prevê apenas o uso habitacional, um Índice de Ocupação de 18,55%, logo inferior a 30%; um Índice de Utilização de 0.42, logo inferior a 0.60. Prevê ainda dois pisos acima da cota de soleira e um piso abaixo da cota de soleira por adequação à pendente natural do terreno. Considera-se deste modo, que se encontram cumpridos os requisitos previstos no Regulamento.

Artigo 34.º Espaço Verde de Proteção e Enquadramento: 1 — O Espaço Verde de Proteção e Enquadramento destina -se a zonas verdes de recobrimento vegetal arbóreo e arbustivo, característico da zona costeira. 2 — Estes espaços incluem faixas de proteção e enquadramento da rede rodoviária e das bacias de retenção. 3 — Nestas zonas é proibido qualquer tipo de construção, com exceção da colocação de mobiliário urbano.

A áreas incluídas em espaços verdes terão um tratamento arbóreo e arbustivo de enquadramento à rede viária prevista.

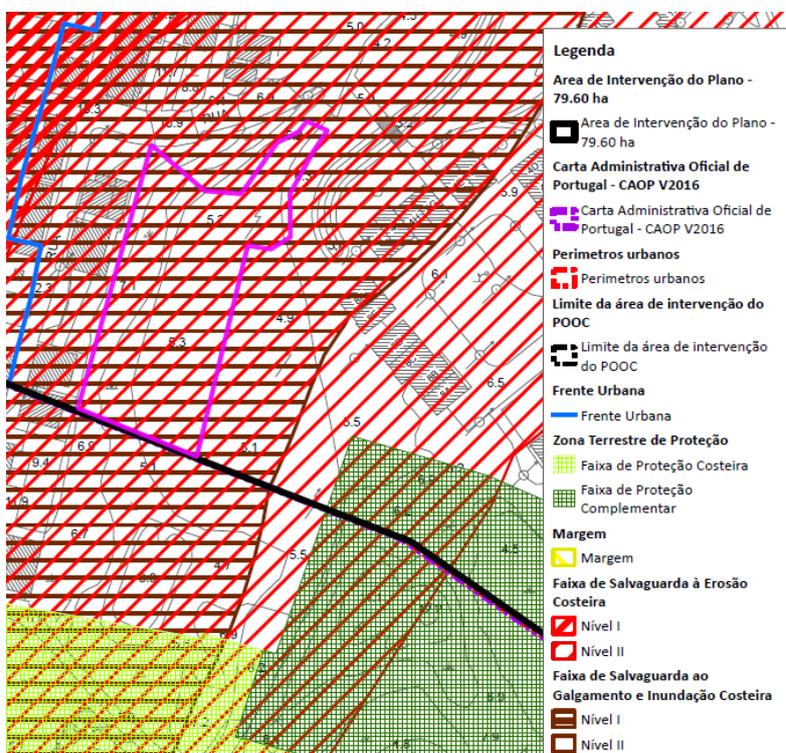


Fig. 7 – Extrato da Planta de Zonamento – Zonas sujeitas a Regime de Salvaguarda do PU da Praia da Tocha

A área de intervenção da operação de loteamento insere-se ainda na Faixa de Salvaguarda em Litoral Arenoso - Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira de Nível II e Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira de Nível II, de acordo com a Planta de Zonamento – Zonas sujeitas a Regime de Salvaguarda.

Nos termos do regulamento relativo a esta classificação, o mesmo prevê:

SUBSECÇÃO III - Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso — Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira e Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira

Artigo 5.º -G Regime de Proteção e Salvaguarda: 1 — *As normas de edificabilidade nas Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso aplicam -se cumulativamente com as demais normas previstas para a Zona Terrestre de Proteção, designadamente com as relativas às faixas de proteção Costeira e Complementar e à Margem, que constam dos artigos 5.º-C e 5.º-E do presente regulamento, prevalecendo, na sua aplicação, as regras mais restritivas.* 2 — *Para efeitos de aplicabilidade do disposto nos números seguintes do presente artigo, entende -se por frente urbana a primeira linha de edificações da frente de mar do perímetro urbano.* 3 — *Na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira é interdita: a) Em novas edificações, a construção de caves abaixo da cota natural do terreno; b) Nas edificações existentes, caso haja alteração de uso, é interdita a utilização de caves para fins habitacionais.*

5 — *Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira — Nível II e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira — Nível II: a) Em solo rural, deverá atender-se ao disposto no artigo 5.º -E relativo ao regime de proteção e salvaguarda da Zona Terrestre de Proteção; b) Em solo urbano, são admitidas novas edificações, ampliações, reconstruções e alterações das edificações já existentes legalmente construídas, desde que adotadas soluções construtivas ou infraestruturais de adaptação/acomodação ao avanço das águas do mar, que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas, nomeadamente: i) A utilização de técnicas e materiais construtivos no exterior dos edifícios resistentes à presença da água; ii) Ao nível do piso térreo das edificações, a previsão de soluções que favoreçam o rápido escoamento das águas; iii) Na pavimentação dos espaços exteriores devem ser utilizados materiais permeáveis; iv) Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.*

Nos termos do n.º 3, a proposta do loteamento prevê a existência de um piso abaixo da cota de soleira, no entanto, o mesmo decorre da adequação da construção à cota natural do terreno, sendo que o lote se desenvolve num diferencial de cotas de cerca de 3,50 metros entre a sua frente e o seu limite posterior. As caves previstas terão uma das fachadas – a frontal - completamente livre, sendo as fachadas laterais parcialmente enterradas e apenas a fachada posterior completamente abaixo da cota natural do terreno. A utilização destes pisos será para arrumos, estacionamento ou áreas técnicas, de acordo com o disposto no artigo 14.º.

Relativamente à subalínea ii) da alínea b) do n.º 5, a proposta do loteamento prevê a cota de

soleira no nível mais elevado da pendente natural do terreno, facto que permite o rápido escoamento das águas do piso habitacional, salvaguardando assim as condições de segurança de pessoas e bens de forma mais eficaz.

A subalínea iii) da alínea b) do n.º 5, encontra-se salvaguardada, porquanto a envolvente do lote sem edificação, terá um tratamento paisagístico o mais adequado possível ao revestimento natural do terreno, designadamente com vegetação de natureza costeira, que além de valorizar o enquadramento do sistema dunar, requer pouca manutenção e exigência hídrica.

SUBSECÇÃO II Zona Terrestre de Proteção — Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar

Artigo 5.º -E Regime de Proteção e Salvaguarda: 4 — *Na Faixa de Proteção Complementar é ainda interdita a edificação nova, ampliação e infraestruturacão, com exceção das situações seguintes: a) Infraestruturas e equipamentos coletivos, desde que reconhecidas de interesse público pelo setor e apenas quando a sua localização nesta faixa seja imprescindível; b) Parques de campismo e caravanismo; c) Estruturas ligeiras relacionadas com a atividade da agricultura, da pesca e da aquicultura, fora da orla costeira; d) Instalações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da autoridade nacional da água, e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios; e) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade; f) Obras de reconstrução e de alteração, desde que não esteja associado um aumento da edificabilidade; g) Relocalização de equipamentos, infraestruturas e construções determinada pela necessidade de demolição por razões de segurança relacionadas com a dinâmica costeira, desde que se demonstre a inexistência de alternativas de localização no perímetro urbano e se localize em áreas contíguas a este e fora das Faixas de Salvaguarda mencionadas nos artigos n.º 5.º -F a 5.º -G do presente Regulamento; h) Direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC Ovar -Marinha Grande; i) Nas áreas contidas nos perímetros urbanos consagrados em PMOT, à data de entrada em vigor do POC. 5 — Os edifícios e infraestruturas que se enquadrem nas exceções descritas no n.º 4 do presente artigo devem observar o seguinte: a) Respeitar as características das construções existentes, tendo em especial atenção a preservação do património arquitetónico; b) As edificações, no que respeita à implantação e à volumetria, devem adaptar -se à fisiografia de cada parcela de terreno, respeitar os valores naturais, culturais e paisagísticos, e afetar áreas de impermeabilização que não ultrapassem o dobro da área total de implantação; c) Nas situações referidas na alínea c) do número anterior, deve ser garantida a recolha e tratamento de efluentes líquidos e águas pluviais, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia.*

Nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 5.º-G conjugado com o disposto no artigo 5.º -E , ainda que na aplicação das regras mais restritivas, salvaguarda a edificabilidade de novas construções nas

áreas dos perímetros urbanos consagrados no PUPT à entrada em vigor do POC. A área do loteamento já se encontrava consagrada em perímetro urbano no PUPT aquando da entrada em vigor do POC, porquanto se aplica o carácter excecional daquela norma, admitindo novas edificações.

De acordo ainda com o n.º 5 do presente artigo, a proposta de loteamento e a imagem pretendida para as suas edificações, salvaguardam a preservação do património arquitetónico com a adoção da imagem dos Palheiros da Tocha e do uso da madeira como elemento construtivo valorizador, respeitando ainda a fisiografia da parcela de terreno, e dos seus valores naturais, culturais e paisagísticos, sendo a impermeabilização admitida apenas a da implantação e acessos à edificação, sendo a restante área dos lotes permeável e com tratamento paisagístico adequado.

A Planta de condicionantes do PUPT, não apresenta qualquer condicionantes para a área, à exceção da área abrangida pela Rede Natura 2000 - PTCO0055 – Zona Especial de Conservação Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas, que teve o devido acompanhamento pela entidade da tutela no âmbito da elaboração da Revisão do PU da Praia da Tocha, aprovado posteriormente àquele plano setorial, e que definiu os perímetros urbanos e as suas normas de ocupação.

Porquanto, salvaguarda-se ainda a presente intervenção nos termos da alínea a) do n.º2 do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, na sua atual redação – “2 -...sempre que os relatórios dos planos municipais de ordenamento do território aplicáveis não contenham a fundamentação referida na alínea a) do n.º 3 do artigo anterior, dependem de parecer favorável do ICN ou da comissão de coordenação e desenvolvimento regional competente: a) A realização de obras de construção civil fora dos perímetros urbanos, com exceção das obras de reconstrução, demolição, conservação de edifícios e ampliação desde que esta não envolva aumento de área de implantação superior a 50% da área inicial e a área total de ampliação seja inferior a 100m²;”, considerando-se que, encontrando-se a operação de loteamento incluída em perímetro urbano, não carece de parecer prévio das entidades referidas.

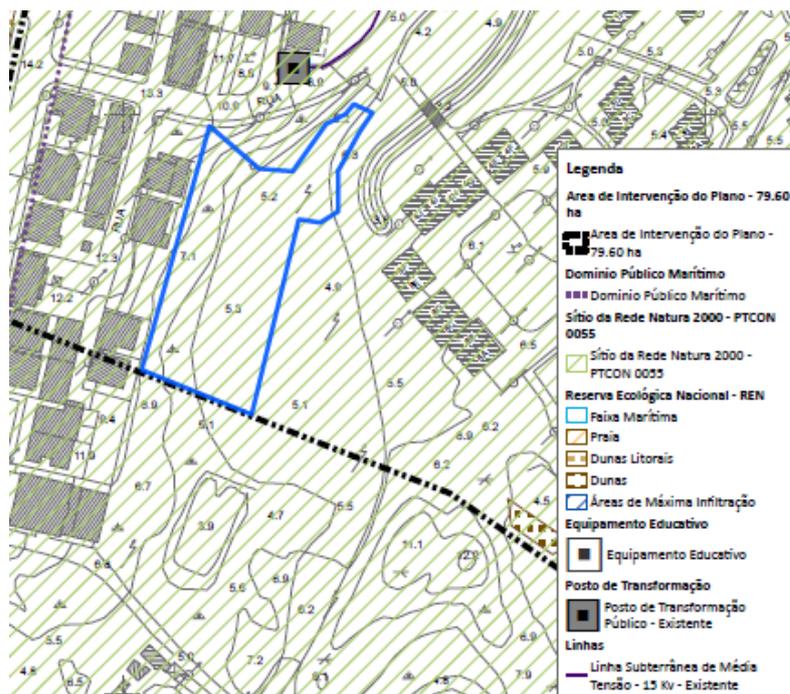


Fig. 8 – Extrato da Planta de Condicionantes do PU da Praia da Tocha

Face ao exposto e ao regulamento no presente loteamento, verifica-se a sua adequabilidade ao IGT aplicável, designadamente à Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha.

3.3 Áreas de cedência

A área total de cedências mantém-se, sendo de 2.146 m², e contempla as áreas destinadas à rede de percursos pedonais, vias, estacionamentos e espaços ajardinados, com 1.926 m² e à área afeta ao corredor técnico que acolhe a infraestrutura do coletor de águas residuais existente e que conta com a área de 220 m².

Relativamente ao cumprimento dos parâmetros de estacionamento previsto no n.º 5 do artigo 17.º do PU da Praia da Tocha, considera-se que o mesmo se encontra cumprido, uma vez que se admite a dotação de 2 lugares por fogo por se tratar de moradias unifamiliares com a.c. entre 120 e 300 m², a acomodar em cada um dos lotes, quer no seu exterior ou na cave, perfazendo um total de 18 lugares, sendo ainda acrescido de 20% para estacionamento público, perfazendo a necessidade de 4 lugares públicos. Dado que o loteamento contempla caves e áreas livres no lote para acomodar o estacionamento privado, bem como engloba parcialmente o parque de estacionamento público existente e a requalificar, considera-se que o cumprimento deste parâmetro se encontra satisfeito.

4 QUADRO SÍNTESE E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Lote	Área Lote	N.º Fogos	Polígono e Área máxima de implantação	Área de construção máxima			Área construção máx.total
				cave	R/ch	1.º andar	
1	146	1	72	50	66	45	161
2	145	1	72	50	66	45	161
3	142	1	72	50	66	45	161
4	141	1	72	50	66	45	161
5	142	1	72	50	66	45	161
6	138	1	72	50	66	45	161
7	140	1	72	50	66	45	161
8	137	1	72	50	66	45	161
9	248	1	78	65	70	60	195
Total	1379	9	654	465	598	420	1483

Notas: O piso em cave, destina-se a arrumos, estacionamento ou áreas técnicas e os restantes pisos a habitação

	PARÂMETROS DO LOTEAMENTO	1º ADITAMENTO AO LOTAMENTO
ÁREA DE INTERVENÇÃO	3525 m ²	3525 m ²
ÁREA LOTES	1379 m ²	1379 m ²
ÁREA TOTAL DE CEDÊNCIAS	2146 m ²	2146 m ²
ÁREA DE CEDÊNCIAS PARA VIAS E ÁREAS AJARDINADAS	2146 m ²	1926 m ²
ÁREA DE CEDÊNCIAS PARA CORREDOR TÉCNICO		220 m ²
ABC MÁXIMA	1483 m ²	1483 m ²
ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO	654 m ²	654 m ²
Nº LOTES	9	9
N.º DE FOGOS	9	9
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	18.55%	18.55%
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	0,42	0,42

5 REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

1. Os limites dos lotes são os definidos na planta de síntese do loteamento;
2. O piso de cave destina-se exclusivamente a arrumos, estacionamento e acomodação de áreas técnicas, sendo os restantes pisos destinados ao uso habitacional.
3. A cota de soleira de cada edifício será definida ao nível do rés-do chão, sobre o limite posterior do alçado lateral livre, após a conclusão do projeto de infraestruturas de drenagem de águas residuais.
4. A implantação máxima admitida por piso é a definida como área de construção máxima em cada um deles, não podendo em qualquer caso, exceder o polígono de implantação máximo definido para o lote na planta de síntese.

5. Admite-se varandas para além do polígono de implantação com o máximo de um metro para além do polígono de implantação e apenas sobre os alçados laterais.
6. Admite-se a existência de churrasqueiras no alçado posterior e integradas da edificação, conforme imagem – tipo do edifício.
7. As edificações e ocupações dos lotes deverão manter rigorosamente a imagem-tipo anexa ao presente regulamento, onde predomina a utilização de elementos de madeira, telha de barro e da imagem do Palheiro da Tocha;
8. Os paramentos do 1º piso deverão ter acabamento a reboco liso à cor branca;
9. Os paramentos da cave deverão ser revestidos a material de pedra calcária rústica, admitindo-se a utilização de material cerâmico semelhante, conforme imagens-tipo;
10. A construção deverá utilizar caixilharia à cor e modelo apresentado nas imagens tipo, admitindo-se materiais alternativos à madeira;
11. O corpo do segundo piso deverá ser totalmente revestido a madeira, admitindo-se a utilização de outros materiais de igual dimensão, imagem e resistência, sujeitos a aprovação prévia dos serviços técnicos do Departamento de Urbanismo, aplicados na posição horizontal e sobreposta, conforme imagem característica dos Palheiros da Tocha;
12. Apenas se admite a impermeabilização dos lotes nas áreas afetas aos acessos exteriores, designadamente a escada e patamares da mesma. Os patamares frontal e posterior deverão ser pavimentados com material permeável, designadamente grelhas de enrelvamento, sendo a restante área do lote mantida em terreno natural livre.
13. Admite-se a existência de elementos transversais em madeira para suporte das areias do terreno natural, nas áreas livres dos lotes.
14. Os arranjos paisagísticos das áreas livres dos lotes, deverão atentar à vegetação característica do sistema dunar e costeiro, com baixa exigência hídrica.
15. O pavimento do estacionamento público deverá ser de natureza permeável.
16. As vedações laterais dos lotes deverão ter altura máxima de 1,20 m, em madeira vazada com imagem semelhante às utilizadas na proteção dos passadiços costeiros, e adequadas aos elementos naturais e imagem do aglomerado piscatório, conforme imagem-tipo. As vedações posteriores poderão ser de betão ou alvenaria e não poderão ser uma altura superior a 1,00m relativamente à cota de soleira, podendo ser complementado até 1,50m com sebe ou gradeamento vazado;
17. O sistema de drenagem de águas residuais das edificações dos lotes, funcionará à cota do rés-do-chão (cota de soleira), pelo que qualquer necessidade de drenagem ao nível da cave, será da responsabilidade do particular, a sua bombagem para aquela cota.

18. As edificações deverão obedecer à seguinte imagem-tipo, independentemente da tipologia e da sua distribuição interna:







Cantanhede, agosto de 2024