

PLANO DE LOTEAMENTO DE UM TERRENO NA MEIA PRAIA

CONCELHO DE LAGOS

REGULAMENTO

1. ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO DE LOTEAMENTO

O Plano de Loteamento é constituído por parte escrita – Memória Descritiva e Regulamento – e por parte desenhada – peças desenhadas números 04, 07 e 08.

2. VALORES GERAIS DO PLANO DE LOTEAMENTO

2.1.	Área total do terreno	347.250 m ²
2.2.	Área dos lotes para habitação multifamiliar	27.090 m ²
2.3.	Área dos lotes para habitação unifamiliar	7.680 m ²
2.4.	Área dos lotes para equipamentos diversificados	151.209 m ²
2.5.	Superfície de urbanização secundária	
	Áreas para equipamentos colectivos – cedências	45.150 m ²

2.6.	Superfície de urbanização primária	
	Áreas para arruamentos, praças, estacionamento ao longo dos arruamentos e percursos	116.121 m2
2.7.	Número total de lotes	55
2.8.	Número de lotes para habitação multifamiliar	19
2.9.	Número de lotes para habitação unifamiliar	26
2.10.	Número de lotes para equipamentos diversificados	10
2.11.	Número total de fogos	380

3. SUPERFÍCIES GERAIS DE CONSTRUÇÃO

3.1.	Para habitação multifamiliar (AC)	61.890 m2
3.2.	Para habitação unifamiliar (AC)	7.280 m2
3.3.	Para equipamentos diversificados	40.970 m2
3.4.	Para comércio (integrado na habitação)	5.090 m2
3.5.	Para estacionamento automóvel integrado na habitação	10.220 m2

4. LOTES DE HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR

- 4.1. Designação do lote (LT)
- 4.2. Área do lote (m2) (AL)
- 4.3. Número de fogos (FG)
- 4.4. Número total de pisos (PS)
- 4.5. Área de implantação máxima (m2) (AI)
- 4.6. Área de construção máxima (m2) (AC)
- 4.7. Área de construção destinada a habitação (m2) (CH)
- 4.8. Área de construção destinada a garagens (m2) (CG)
- 4.9. Área de construção destinada a comércio e serviços (m2) (CS)
- 4.10. Utilização dos pisos
- Piso térreo: comércio, serviços, garagens
 - Pisos superiores: habitação

	(LT)	(AL)	(FG)		(PS)	(AI)	(AC)	(CH)	(CG)	(CS)
1	1.550	6	3	2+G	400	1.400	1.000	400	-	
3	2.480	8	3	2+G	500	1.780	1.280	500	-	
5	1.120	21	4	3+G	590	2.840	2.250	590	-	
6	870	25	6	5+C	430	3.180	2.750	-	430	
7	1.110	35	6	5+C	650	4.750	4.100	-	650	
8	1.120	18	4	3+G	590	2.840	2.250	590	-	
9	1.120	18	4	3+G	590	2.840	2.250	590	-	
10	1.120	18	4	3+G	590	2.840	2.250	590	-	
11	1.120	8	3	2+G	590	2.090	1.500	590	-	
12	590	10	3	2+G	430	1.530	1.100	430	-	
13	1.910	30	4/3	3/2+G/C	1.180	5.070	3.890	590	590	
14	1.560	25	6	5+C	930	3.680	2.750	-	930	
15	1.910	24	4/3	3/2+G/C	1.180	5.070	3.890	590	590	
16	3.280	28	4/3	3/2+G/C	1.440	6.130	4.690	720	720	
17	1.910	24	4/3	3/2+G/C	1.180	5.070	3.890	590	590	
20	590	10	3	2+G	430	1.530	1.100	430	-	
21	1.910	30	4/3	3/2+G/C	1.180	5.070	3.890	590	590	
22	910	8	3	2+G	590	2.090	1.800	290	-	
23	910	8	3	2+G	590	2.090	1.800	290	-	
TOTAL										
	27.090	354			14.060	61.890	48.430	8.370	5.090	

5. LOTES DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

- 5.1. Designação do lote (LT)
- 5.2. Área do lote (m2) (AL)
- 5.3. Número de fogos (FG)
- 5.4. Número total de pisos (PS)
- 5.5. Área de implantação máxima (m2) (AI)
- 5.6. Área de construção máxima (m2) (AC)
- 5.7. Área de construção destinada a habitação (m2) (CH)
- 5.8. Área de construção destinada a garagens (m2) (CG)

	(LT)	(AL)	(FG)	(PS)	(AI)	(AC)	(CH)	(CG)
L	26	350	1	2/3	120	280	240	40
	27	270	1	2/3	120	280	240	40
	28	270	1	2/3	120	280	240	40
	29	270	1	2/3	120	280	240	40
	30	270	1	2/3	120	280	240	40
	31	270	1	2/3	120	280	240	40
	32	270	1	2/3	120	280	240	40
	33	270	1	2/3	120	280	240	40
	34	350	1	2/3	120	280	240	40
	35	270	1	2/3	120	280	240	40
	36	270	1	2/3	120	280	240	40
	37	270	1	2/3	120	280	240	40
	38	270	1	2/3	120	280	240	40
	39	270	1	2/3	120	280	240	40
	40	270	1	2/3	120	280	240	40
	41	320	1	2/3	120	280	240	40
	42	320	1	2/3	120	280	240	40
	43	320	1	2/3	120	280	240	40
	44	320	1	2/3	120	280	240	40
	45	320	1	2/3	120	280	240	40
	46	320	1	2/3	120	280	240	40
	47	320	1	2/3	120	280	240	40
	48	320	1	2/3	120	280	240	40
	49	320	1	2/3	120	280	240	40
	50	320	1	2/3	120	280	240	40
	51	270	1	2/3	120	280	240	40
TOTAL		7.680	26		3.120	7.280	6.240	1.040

6. LOTES DE EQUIPAMENTOS DIVERSIFICADOS

- 6.1. Designação do lote (LT)
- 6.2. Área do lote (m2) (AL)
- 6.3. Número total de pisos (PS)
- 6.4. Área de implantação máxima (m2) (AI)
- 6.5. Área de construção máxima (m2) (AC)
- 6.6. Utilização da construção: Comércio e serviços
Diversificados

	(LT)	(AL)	(PS)	(AI)	(AC)	
	4	36.482	3/1	5.470	12.000	
	18	1.900	1	720	720	
	19	3.830	2	500	1.000	
	52	59.659	3/1	6.800	11.650	
	53	34.348	3/1	6.850	12.950	
	54	2.180	1	240	240	
	57	5.000	-	-	-	a)
	61	3.260	1/1	1.080	1.110	
	64	1.300	1	750	750	
	65	3.250	1	550	550	
	TOTAL	151.209		22.960	40.970	

a) Estacionamento privado de “A Duna”

7. ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL

- 7.1. O estacionamento automóvel gerado pelos edifícios de habitação multifamiliar a implantar nos lotes n.ºs 1, 3, 5, 8 a 13, 15 a 17, 20 a 24 é feito em garagens na base do edifício, na razão de um carro por fogo.
- 7.2. O estacionamento automóvel gerado pelos edifícios de habitação multifamiliar a implantar nos lotes n.ºs 6, 7 e 14 é feito em parque descoberto exterior ao edifício.
- 7.3. O estacionamento automóvel gerado pelos edifícios de habitação unifamiliar a implantar nos lotes n.ºs 26 a 51 é feito em garagens na base do edifício.
- 7.4. O estacionamento automóvel gerado pelos edifícios de equipamento a implantar nos lotes n.ºs 4, 18, 19, 52 a 54 e 57 serão absorvidos no próprio lote e será quantificado e justificado em cada projecto.
- 7.5. O estacionamento automóvel gerado pelos hotéis a implantar nos lotes 18, 52 e 53 é feito à superfície ou em garagens na base do edifício e será quantificado e justificado em cada projecto.
- 7.6. O estacionamento automóvel gerado pelas unidades de alojamento turístico a implantar no lote 4 é feito à superfície ou em garagens na base do edifício e será quantificado e justificado em cada projecto.

8. ÁREAS DE CONSTRUÇÃO COMPLEMENTARES

- 8.1. Nos edifícios de habitação e de equipamentos é admitido o aproveitamento dos espaços em cave, desde que não sejam alteradas as cêrceas máximas definidas no presente regulamento.
- 8.2. As áreas de construção em cave não entram para o cômputo da área bruta de construção, desde que destinadas a estacionamento, arrecadações e espaços destinados à instalação de equipamentos técnicos. Este aproveitamento não pode alterar a altura das fachadas dos edifícios definidas no presente regulamento.
- 8.3. Nos logradouros dos lotes habitacionais não são permitidos cobertos ou anexos.
- 8.4. As varandas, terraços e galerias dos empreendimentos turísticos previstos nos lotes 4, 18, 52 e 53 não contam para o cômputo das áreas brutas de construção.
- 8.5. Os espaços livres dos lotes destinados a empreendimentos turísticos, fora dos polígonos de implantação, destinam-se preferencialmente à instalação de jardins, relvados, podendo ser pontualmente ocupados por equipamentos lúdicos, desportivos ou outros de apoio à actividade hoteleira, nomeadamente piscinas e campos de jogos. Estas áreas verdes provadas de recreio e lazer deverão ser contempladas no projecto de arranjos exteriores dos empreendimentos.

9. AFASTAMENTO À VIA DE CAMINHO DE FERRO

9.1. Área de Protecção Específica

É estabelecido um corredor de protecção ao longo da via de caminho de ferro a 4,0 m de distância do eixo da via, o que corresponde a cerca de 2,0 m de distância da plataforma.

9.2. Área de Protecção e Segurança

É estabelecido um corredor de segurança com 6,0m de largura paralelo ao corredor de protecção específica, nas áreas adjacentes aos lotes 57, 61, 64 e 65.

O corredor de protecção específica mais os corredores de segurança são constituídos por uma faixa paralela à linha de caminho de ferro limitados por uma linha afastada de 10,0m do eixo da via de caminho de ferro nas áreas referidas.

No corredor de 6,0m de largura poderão ocorrer: percurso de peões e de bicicletas, elementos das redes de transportes de águas residuais e domésticas e pluviais e de electricidade e suportes das passagens superiores para peões às distâncias regulamentares.

9.3. É de 20 m ao eixo da actual via de caminho de ferro, o afastamento mínimo das fachadas dos edifícios a construir nos lotes que confinam com o caminho-de-ferro.

9.4. Sem prejuízo do disposto na alínea anterior do presente regulamento e do zonamento proposto na Planta de Implantação, estabelece-se uma faixa non-aedificandi de 10 metros a contar do limite exterior do terreno da linha de caminho de ferro medido em relação à aresta superior da escavação ou à aresta inferior do talude ou ainda à borda exterior das valetas quando o terreno é plano.

9.5. Nos empreendimentos turísticos, Lote 4, é interdita a implantação de edifícios a menos de 20 metros do eixo da faixa de rodagem da Estrada da Meia Praia, com excepção de caves destinadas a estacionamento ou áreas técnicas.

10. ACTIVIDADES NAS ÁREAS RESIDENCIAIS

Nas áreas residenciais não são permitidas actividades que introduzam qualquer forma de poluição.

11. MUROS DE VEDAÇÃO

Os muros de vedação dos lotes unifamiliares terão como altura máxima 0,60m na frente definida pelo arruamento de acesso e 1,20m na separação dos lotes entre si.

12. UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS NO INTERIOR DOS LOTES 13, 15, 16, 17 E 21

O Plano de Loteamento preconiza a acessibilidade e uso público do interior dos lotes constituindo ruas de peões animadas por comércio no piso térreo.

As ruas interiores referidas não poderão ser ocupadas com quaisquer elementos fixos e os acessos laterais e a pavimentação terão de ser adequadas à circulação eventual de viaturas para cargas, descargas e emergência.

13. UTILIZAÇÃO DOS LOGRADOUROS DOS LOTES 26 A 51

Os projectos de edifícios unifamiliares nos lotes 26 a 51 poderão integrar piscinas nos logradouros fronteiros aos lagos artificiais, desde que a sua construção não altere os valores de superfície de construção admitidos no regulamento geral do loteamento.

Os elementos de separação dos lotes entre si poderão ser constituídos por muretes, conforme regulamento geral do loteamento.

A separação dos lagos artificiais, quando exista, será substituída por sebes em elementos vegetais vivos.

14. IMAGEM DE CONJUNTO E DISPOSIÇÕES RELATIVAS AO ESPAÇO PÚBLICO

- 14.1. A cor prevaiente dos alçados deverá ser branca. Poderão vir a ser autorizadas cores com implantação na construção tradicional da cidade de Lagos, desde que se tenha em vista a salvaguarda dos aspectos estético, funcional e de integração.
- 14.2. A natureza dos materiais utilizados no revestimento das fachadas, assim como de outros elementos de acabamento exterior, deverão considerar, igualmente, a salvaguarda dos parâmetros indicados no parágrafo anterior.
- 14.3. Os telhados terão um declive não superior a 30º e serão revestidos por telha regional. Coberturas em terraço e açoteias poderão ser, também, autorizadas.
- 14.4. Os projectos deverão também incluir uma área destinada à secagem de roupa e serviços análogos, a qual não poderá ser visível dos lotes circundantes.
- 14.5. Os projectos deverão ter assinalada a localização das antenas, painéis solares ou outros elementos que possam perturbar a qualidade estética dos edifícios.
- 14.6. Nos lotes em cujo projecto de construção não se preveja a cedência dos logradouros ao município, serão os seus proprietários obrigados ao tratamento dos espaços exteriores, em conformidade com o projecto específico que terá de acompanhar o projecto de construção.
- 14.7. É criada uma faixa de desobstrução visual onde não é permitida a edificação, de forma a salvaguardar a manutenção de vistas até à praia, conforme previsto na planta de zonamento, parte integrante do Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP), sem prejuízo de que esta área faça parte de lote a construir.
- 14.8. Nos lotes destinados a empreendimentos turísticos, o sistema viário e os estacionamento públicos serão propostos e adaptados de acordo com as soluções urbanísticas a desenhar nos lotes, em conformidade com o PUMP.

14.9. É garantida a continuidade da Ecovia/Ciclovia.

14.10. No lote 4 é constituída uma servidão de passagem de um caneiro enterrado conduzindo as águas pluviais de terrenos anexos para jusante.

15. CEDÊNCIAS À CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS PARA EQUIPAMENTOS

São cedidos à Câmara Municipal de Lagos para integração no domínio público ou camarário, conforme seja decidido pela Câmara Municipal de Lagos, todos os espaços livres existentes fora dos lotes, constituídos por áreas verdes ou pavimentos, bem como todos os arruamentos, passeios e infraestruturas de abastecimento e de saneamento.

15.1. São cedidos para equipamentos as áreas abaixo indicadas (desenho nº 08), previstas no Plano Parcial da Meia Praia, cujos programas poderão ser alterados de acordo com a conveniência da Câmara.

15.1.1. C1 – Escola Secundária	15.000 m2
15.1.2. C2 – Estação Elevatória de Esgotos	120 m2
15.1.3. C4 – Posto de P.S.P.	1.950 m2
15.1.4. C5 – Creche e Pré-Primária	4.000 m2
15.1.5. C6 – Bairro 1º de Maio (SAAL)	11.000 m2
15.1.6. C7 – Polidesportivo	5.220 m2
15.1.7. C8 – Parque de estacionamento	5.600 m2
15.1.8. C9 – Parque de estacionamento	<u>2.160 m2</u>
Total	45.150 m2

16. CEDÊNCIA À CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS PARA ARRUAMENTOS, PRAÇAS, PERCURSO DE PEÕES E PROTECÇÃO

São cedidas em conformidade com o Plano de Loteamento as áreas de urbanização primária definidas no desenho nº 08, com a superfície de 116.121 m2.