

Plano de Pormenor dos Novos Parques de Campismo

PROJECTO FINAL

Regulamento

28 de Outubro de 2003

PLANO DE PORMENOR DOS NOVOS PARQUES DE CAMPISMO REGULAMENTO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.º 1º

Objectivo e âmbito

1. O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Pormenor dos Novos Parques de Campismo, no Pinhal do Inglês também conhecido por Pinhal da Aroeira no Concelho de Almada, adiante designado por Plano e tem por objectivo estabelecer as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação e uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção definidos na Planta de Implantação.
2. A área de intervenção do Plano, destina-se à construção de três Parques de Campismo e respectivos equipamentos, vias de acesso, estacionamento e à manutenção de zonas-tampão arborizadas aproveitando a vegetação existente e/ou melhorando-a com recursos a espécies autóctones e tradicionais da paisagem vegetal local .
3. As Parcelas a ocupar pelos Parques de Campismo objecto do presente Plano de Pormenor, destinam-se à instalação de Tendas de Campismo, Caravanas, demais material e equipamento necessário à prática de campismo de acordo com a legislação em vigor e respectivas áreas de Equipamentos de Apoio e Serviços, Balneários, Comércio, Armazéns, Oficinas. Podem ainda admitir-se instalações de carácter complementar destinadas a alojamento.
4. As áreas Comerciais e Equipamentos de Apoio a instalar na área de intervenção do Plano ficam sujeitas à Legislação e Regulamentação em vigor para as actividades mencionadas.

Art.º 2º

Conteúdo documental

1. O Plano é composto pelas seguintes peças escritas e desenhadas:
 - a) Regulamento
 - b) Planta de Implantação
 - c) Planta de Condicionantes

2. O Plano é acompanhado pelas seguintes peças escritas e desenhadas:
 - a) Relatório
 - b) Programa de Execução
 - c) Plano de Financiamento
 - d) Planta de Apresentação (sugestão de ocupação)
 - e) Planta de Enquadramento
 - f) Planta da Situação Existente
 - g) Planta de Intervenções na Estrutura Verde.
 - h) Planta de Modelação Geral do Terreno
 - i) Perfis
 - j) Rede de Drenagem de Águas Pluviais – Implantação
 - k) Rede de Esgotos – Implantação
 - l) Planta de Caracterização Acústica
 - m) Rede de Gás – Implantação
 - n) Iluminação Pública – Electricidade
 - o) Rede de Telefones e Telecomunicações
 - p) Rede de Abastecimento de Água e Rede de Incêndios – Implantação
 - q) Planta de Reparcelamento
 - r) Extracto da Planta de Ordenamento do PDM

Art.º 3º

Definições

1. Para efeito de aplicação do regulamento são adoptados os indicadores e parâmetros urbanísticos a seguir indicados, com as respectivas definições:

- a) **Altura da fachada ou Cércea** – distância, expressa em metros e medida na vertical, entre o ponto mais alto do plano da fachada, beirado ou platibanda, dependendo do remate superior do edifício, e a cota média do terreno no alinhamento da fachada.
- b) **Área acampável** – área total do parque destinada aos campistas.
- c) **Área Bruta de Construção (ABC)** – valor expresso em m² resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, em cada parcela com exclusão dos terraços varandas e alpendres. Se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento e/ou arrecadações, o seu valor não será considerado para efeito do cálculo do índice de construção.
- d) **Área Bruta de Implantação (ABI)** – valor expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no Plano horizontal de todos os edifícios, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
- e) **Índice de Implantação (II)** - quociente entre a área bruta de implantação da construção ou somatório das áreas brutas de implantação das construções e a superfície de referência onde se aplica o índice (neste caso as Parcelas).
- f) **Índice de Construção (IC)** - quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se aplica o índice (neste caso as Parcelas).

- g) **Instalações de carácter complementar destinadas a alojamento** – construções de carácter amovível vulgo “*bungallows*”.
- h) **Parcela** - é a área do território física ou juridicamente autonomizada não resultante de operação de loteamento.
- i) **Polígono de Implantação** - perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Art.º 4º

Âmbito e regime

1. Na área de intervenção do Plano ocorrem diversas servidões e restrições de utilidade pública devidamente assinaladas na Planta de Condicionantes.
2. Nas áreas sujeitas às referidas restrições e servidões, para além das regras definidas no presente regulamento, aplicar-se-á a legislação em vigor para cada uma delas.
3. As restrições e servidões existentes na área de intervenção do Plano são as seguintes:
 - a) Reserva Ecológica Nacional
 - b) Servidão Militar
 - c) Área de Paisagem Protegida da Arriba Fóssil da Costa da Caparica
 - d) Reserva Botânica da Mata dos Medos
 - e) Protecção de Infra-estruturas – Rodoviárias e Ferroviárias
 - f) Linhas eléctricas de alta tensão
 - g) Redes de abastecimento de água

CAPÍTULO III

CONDIÇÕES GERAIS DA CONCEPÇÃO DO ESPAÇO E DO USO DO SOLO

Art.º 5º

Usos admitidos nas parcelas

1. Nas Parcelas delimitadas na Planta de Implantação admitem-se, e de acordo com o definido no artigo seguinte, a implantação de Parques de Campismo, de acordo com a legislação em vigor, incluindo a construção de edifícios, nomeadamente, comerciais, administrativos, sociais, equipamentos desportivos e ainda, oficinas e armazéns de apoio, encontrando-se expresso na Planta de Implantação a sua localização.
2. Admite-se ainda, em parte dos edifícios administrativos, a existência de uma residência por cada Parque de Campismo para uso do pessoal de vigilância e manutenção das instalações.

Art.º 6º

Caracterização e ocupação das parcelas

1. A área de intervenção do Plano prevê a implantação de um Parque de Campismo para realocação de 3 Associações de Campistas, áreas destinadas a estacionamento e uma área exterior aos Parques destinada à instalação de equipamento e comércio.
2. Para além das áreas referidas no número anterior encontra-se previsto, na área de intervenção do Plano, um espaço canal destinado à construção da Estrada Regional, vias de acesso e segurança exteriores e áreas de reserva e áreas de enquadramento, bem como uma área-tampão à Mata dos Medos.
3. Para além das áreas a integrar no domínio público (vias de acesso e de segurança externas, e espaço canal da Estrada Regional) a área de intervenção fica, de acordo com a Planta de Implantação, dividida em dezassete Parcelas, seguidamente discriminadas de acordo com o fim a que se destinam:

- P1 - Parque de Campismo 1
- P2 – Parque de Campismo 2
- P3 – Parque de Campismo 3
- P4 – Área de Reserva
- P5 – Área de Enquadramento
- P6 – Área de Enquadramento
- P7 – Área de Reserva
- P8 - Área de Reserva
- P9 - Parque de Estacionamento de apoio aos Parques de Campismo.
- P10 – Parque de Estacionamento de apoio aos Parques de Campismo
- P11 – Área de Reserva para Comércio e Equipamentos Públicos
- P12 – Parque de Estacionamento de apoio aos Parques de Campismo
- P13 – Parque de Estacionamento de apoio aos Parques de Campismo
- P14 – Parque de Estacionamento de apoio aos Parques de Campismo
- P15 – Parque de Estacionamento de apoio aos Parques de Campismo
- P16 – Área de Enquadramento
- P17 – Área tampão à Mata dos Medos

4. A execução dos edifícios, assim como de quaisquer obras de construção, ampliação e alteração, deverão respeitar os regulamentos gerais e específicos da construção e os parâmetros que se seguem:

- a) Respeitar os parâmetros definidos na Planta de Implantação. Contudo, observar-se-á sempre o objectivo do presente Plano, na preservação de um maior número possível de exemplares arbóreos ou outras estruturas de elevado valor biofísico.
- b) Os Índices de Construção e de Implantação para cada parcela serão respectivamente os constantes no quadro apresentado na página seguinte:

PARCELA	ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO MÁXIMO	ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMO
P1	0,1	0,15
P2	0,1	0,15
P3	0,1	0,15
P4	0,02	0,02
P5	0,01	0,01
P6	0,01	0,01
P7	0,02	0,02
P8	0,02	0,02
P9	0,01	0,01
P10	0,01	0,01
P11	0,40	0,40
P12	0,01	0,01
P13	0,01	0,01
P14	0,01	0,01
P15	0,01	0,01
P16	0,01	0,01
P17	<i>non-aedificandi</i>	

- c) Nas Parcelas P1, P2 e P3, as áreas afectas à implantação de instalações de carácter complementar destinadas a alojamento, incluindo os afastamentos entre instalações e as vias de acesso necessárias, não poderão exceder 15% da área total do parque destinada a campistas.

- d) As instalações de carácter complementar destinadas a alojamento referidas na alínea anterior terão que respeitar um afastamento mínimo entre si de 4 metros a todos os seus limites, não poderão ocupar uma superfície superior a 50 m², apenas poderão ter um piso ou 3, 5 metros de altura, deverão ser construídas em madeira e elevadas sobre o terreno natural.
- e) Os polígonos de implantação dos edifícios previstos encontram-se definidos na Planta de Implantação.
- f) A modelação do terreno e a implantação dos edifícios e alvéolos terão em atenção o definido no Plano no que se refere aos declives naturais do terreno e à manutenção do coberto vegetal, evitando tanto quanto possível, movimentos de terra e o derrube de espécies arbóreas.
- g) As intervenções nas infra-estrutura e estrutura verde serão efectuadas de acordo com o Plano e os princípios expressos nas peças desenhadas respectivas.
- h) A Câmara Municipal de Almada, adiante designada por Câmara Municipal e o Instituto de Conservação da Natureza, após a apreciação da implantação do(s) futuro(s) edifícios dos Parques de Campismo, reserva o direito de determinar zonas onde a vegetação deve ser mantida dentro de cada parcela, não devendo estas no entanto prejudicar o pleno funcionamento do edifício ou tornar-se potencialmente perigosa ou ameaçadora de qualquer acidente.
- i) O número máximo de pisos admitido é de dois não sendo admitidos pisos em cave e aproveitamento de sótãos de acordo com o especificado no quadro síntese da Planta de Implantação.

- j) A cêrcea máxima das construções não poderá ultrapassar os oito metros, salvo em caso de instalações técnicas e equipamentos cujos programas funcionais assim o exijam.
- k) As construções não poderão ter uma frente contínua ou profundidade superior a cinquenta metros, salvo em caso de instalações técnicas e equipamentos cujos programas funcionais assim o exijam.
- l) Nas áreas acampáveis a área útil destinada a cada campista é de 13 metros quadrados.
- m) Nas áreas acampáveis, para a instalação de caravanas a área mínima é de 65 metros quadrados incluindo as faixas de respeito envolventes do alvéolo.

Art.º 7º

Áreas de reserva

1. Estas áreas destinam-se a reservas de espaços para a instalação de equipamentos, parques urbanos, ampliação dos estacionamento para apoio a terminais de transportes públicos, implantação de infraestruturas que se venham a mostrar necessários.
2. Até se mostrar necessária a sua ocupação, de acordo com alínea anterior, estas áreas destinam-se ao enquadramento e protecção dos Parques de Campismo prevendo-se a manutenção do coberto vegetal existente.

Art.º 8º

Áreas de enquadramento

1. Estas áreas destinam-se ao enquadramento e protecção dos Parques de Campismo prevendo-se a manutenção e valorização do coberto vegetal existente.

2. Caso se mostre necessário e sem prejuízo do cumprimento das disposições legais aplicáveis, depois da entrada em funcionamento dos Parques de Campismo, será permitido, nestas áreas, a realização de obras de valorização paisagística e a instalação de equipamentos públicos ou infraestruturas.

3. As áreas do Espaço Canal que eventualmente não venham a ser utilizadas na construção da Estrada Regional passarão a ter o estatuto das Áreas de Enquadramento.

CAPITULO V

EXECUÇÃO DO PLANO

Art.º 9º

Sistema de execução

Dado o carácter de Interesse Público da implementação do Plano, utilizar-se-á o sistema da imposição administrativa através da expropriação da totalidade da área de intervenção e pela subsequente alteração cadastral de acordo com o parcelamento definido na Planta de Implantação.

CAPITULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.º 10º

Disposições gerais

1. A totalidade da área de intervenção é classificada como zona mista, para efeitos do disposto no Decreto de Lei nº 292/2000 de 14 de Novembro com as alterações introduzidas pelo Decreto de Lei nº 259/2002 de 23 de Novembro.

2. Os proprietários das Parcelas, ou os concessionários das mesmas deverão garantir a limpeza periódica da rede de águas pluviais e da rede de saneamento, de modo a evitar entupimentos e a degradação das redes.

Art.º 11º

Áreas a integrar no domínio público e áreas a sujeitar a servidão

1. Constitui área a integrar no domínio público devidamente assinalada na Planta de Implantação o Espaço Canal destinado à construção da Estrada Regional com um perfil de duas faixas de rodagem em cada sentido, separador central arborizado, ciclovia e respectivos passeios.
2. As vias externas de protecção e segurança, assinaladas na planta de implantação, integradas na parcela P11 estarão sujeitas à servidão de utilização pública.

Art.º 12º

Omissões ou dúvidas de interpretação

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidos de acordo com a legislação em vigor.

Art.º 13º

Entrada em vigor

O Plano entrará em vigor no dia seguinte ao da data da sua publicação no Diário da República.