

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Objecto e Natureza Jurídica

1. O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Pormenor da Quinta de Vale de Lobos no Concelho de Azambuja, adiante designado por PPQVL, o qual tem por objecto estabelecer as regras e orientações a que obedecem a ocupação, uso e transformação do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.
2. O presente Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de natureza pública, quer de iniciativa privada ou cooperativa.
3. Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor.

Artigo 2º

Objectivos do Plano de Pormenor

O PPQVL tem como objectivos:

1. Implementar um empreendimento turístico e as actividades complementares e desportivas associadas;
2. Salvaguardar os valores naturais em presença na respectiva área de intervenção;
3. Contribuir para a melhoria da condição social da população local através da criação de emprego e formação profissional;
4. Contribuir para atenuar as diferenças internas de desenvolvimento económico, social e demográfico do Concelho de Azambuja.

Artigo 3.º

Âmbito Territorial

A área de intervenção do PPQVL encontra-se delimitada na carta com o título *Planta de Implantação*, à escala 1/1000, encontrando-se representada nos demais elementos que constituem o conteúdo do Plano.

Artigo 4º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1. No Concelho de Azambuja encontram-se em vigor os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial:
 - a. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
 - b. Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT);
 - c. Plano Director Municipal de Azambuja (PDMA);
 - d. Plano Regional de Ordenamento Florestal do Ribatejo (PROF Rib);
 - e. Plano da Bacia Hidrográfica do Tejo (PBHT).
2. O PPQVL é elaborado ao abrigo da norma de excepção, constante na alínea b) do nº 18 da RCM nº 64 A/2009, de 6 de Agosto pelo que, não está sujeito às orientações do PROTOVT.
3. O presente Plano procede à alteração das disposições respeitantes aos Espaços Agrícolas Não integrados na RAN constantes no PDMA na respectiva área de intervenção.
4. Nas situações em que não se verifique conflito, aplicam-se cumulativamente ao presente Plano as disposições do PDMA, bem como as dos Regulamentos Municipais e demais regulamentação urbanística aplicável.
5. Em caso de conflito com o regime previsto nos instrumentos descritos no número anterior, prevalece o regime constante no presente plano.

Artigo 5º

Conteúdo Documental

1. O plano é constituído por:
 - a. Regulamento;
 - b. Planta de implantação, à escala 1:1000 - desenho n.º 01
 - c. Planta de condicionantes, à escala 1:2000 – desenho nº 02;
2. O plano é acompanhado por:
 - a. Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no PPQVL, suportada na identificação e caracterização objectiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;

- b. Relatório Ambiental, incluindo Resumo Não Técnico da AAE;
- c. Planta de Localização, à escala 1/25000 – desenho n.º 3;
- d. Extractos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDMA, à escala 1/2000, correspondentes aos desenhos 04.1. e 04.2;
- e. Planta de Enquadramento, à escala 1/10000 – desenho 05;
- f. Planta de Cadastro, à escala 1/2000 – desenho 06;
- g. Planta de Situação Existente, à escala 1/2000 – desenho 07;
- h. Processo de Delimitação da REN;
- i. Peças Técnicas de Suporte:
 - i. Plantas das cedências a integrar o Domínio Público, escala 1:2.000- desenho 08;
 - ii. Planta de Circulações e Estacionamentos, escala 1:2000 – desenho 09;
 - iii. Perfis Transversais e Longitudinais – desenho 10;
 - iv. Planta de Redes de infraestruturas de água e esgotos; escala 1:5000 – desenho 11.

Artigo 6º

Definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adoptadas, as definições que se encontrem dispostas no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio de 2009.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º

Âmbito

As servidões e restrições de utilidade pública ao uso do solo constam na Planta de Condicionantes são de seguida identificadas:

1. Reserva Ecológica Nacional;
2. Domínio Hídrico;
3. Servidão Rodoviária.

Artigo 8º

Regime

A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

CAPÍTULO III

OCUPAÇÃO, USO E TRANSFORMAÇÃO DO SOLO

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 9º

Estacionamento

O estacionamento encontra-se definido na Planta de Circulações e Estacionamentos e respeitam os parâmetros definidos no Plano Director Municipal da Azambuja.

Artigo 10º

Ruído

No presente Plano foram identificadas apenas áreas definidas como “Zonas Mistas” e o seu regime de ocupação é efectuado nos termos legais.

Artigo 11º

Património Arqueológico

1. Todas as acções de desmatção e de movimentação de terras deverão ser objecto de acompanhamento arqueológico;
2. O aparecimento de vestígios arqueológicos poderá implicar a realização de sondagens e/ou escavações arqueológicas;
3. Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície durante a realização de qualquer obra, na área do Plano:
 - a. É obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente;
 - b. Os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos;

- c. Os trabalhos só podem ser retomados após parecer da Câmara Municipal e da entidade de tutela competente.
4. Na eventualidade da execução de trabalhos arqueológicos suspende-se a contagem dos prazos para efeitos relativos à validade da licença da obra em causa.
5. A suspensão dos trabalhos a que se refere a alínea b) do número 3 do presente artigo tem como consequência a prorrogação automática, por tempo equivalente ao da suspensão, da licença de obra.
6. Os trabalhos suspensos só podem ser retomados depois da entidade tutelar e da Câmara Municipal se pronunciarem.
7. As intervenções arqueológicas necessárias devem ser Integralmente financiadas pelo respectivo promotor da obra de urbanização ou edificado em causa, em acordo com a legislação em vigor.

Artigo 12º

Gestão das infra-estruturas, dos espaços verdes e de utilização colectiva

1. Qualquer pavimentação exterior às edificações a executar dentro da área afecta ao PPQVL é efectuada de forma a não contribuir para a impermeabilização do terreno.
2. Os estacionamento devem ser pavimentados em material permeável, designadamente em placas de enrelvamento.
3. Os recipientes de resíduos sólidos urbanos (enterrados) e ecopontos (à superfície) devem respeitar os modelos adoptados pelo município e ser colocados em zonas de fácil acesso aos serviços de recolha..

SECÇÃO II

Do Uso do Solo e da Concepção do Espaço

Subsecção I

Classificação e Qualificação do Solo

Artigo 13º

Classificação do Solo

1. O Plano de Pormenor integra-se em Classe de Espaços Agrícolas constantes na Planta de Ordenamento do PDM de Azambuja.
2. O Plano de Pormenor não procede à reclassificação de solo constante no PDM.

Artigo 14º

Qualificação do Solo

1. O Plano de Pormenor integra-se na Categoria de Espaços Agrícolas Não Integrados na RAN, dos Espaços Agrícolas constantes do PDM Azambuja.
2. O PPQVL constitui uma sub-categoria da Categoria mencionada no ponto 1 do presente artigo, correspondente a Espaços de Ocupação Turística.

Subsecção II

Concepção do Espaço

Artigo 15.º

Do Uso do Solo

1. Os solos integrados na área de intervenção do PPQVL constituem um **Espaço de Ocupação Turística** correspondendo a zonas cuja utilização dominante é a actividade turística nas formas e tipologias admitidas em solo rural.
2. Este Espaço engloba sub categorias de ocupação de solo, de seguida identificadas:
 - a. Estrutura Ecológica, correspondentes à estrutura ecológica do PPQVL, à qual não é atribuída edificabilidade.
 - b. Áreas Edificáveis, destinadas à instalação das edificações necessárias para o funcionamento da actividade descrita no n.º 1 do art.º 2.º do presente regulamento;

Subsecção III

Estrutura Ecológica

Artigo 16º

Definição

A Estrutura Ecológica definida na Planta de Implantação é constituída pelas Áreas Verdes e pelas Linhas-de-água.

Artigo 17º

Objectivos

Os solos afectos à estrutura ecológica, incluindo as áreas de Servidão da Reserva Ecológica Nacional e do Domínio Hídrico, destinam-se:

1. A exercer funções de protecção e valorização ambiental, tendo como principal objecto contribuir para o equilíbrio ecológico e para a protecção, valorização ambiental e paisagística do espaço edificado contíguo;
2. A usufruto dos utentes do empreendimento turístico com actividades de recreio, lazer e estadia ao ar livre, sendo admissível a instalação do picadeiro nesta área, desde que não colida com áreas classificadas como REN.

Artigo 18º

Disposições Gerais

1. Nas áreas integradas em REN nas áreas incluídas em Domínio Hídrico, a ocupação e uso do solo rege-se pelo respectivo regime e pelo disposto no art.º 19.º do presente regulamento,
2. Sem prejuízo do disposto na alínea anterior, na área verde determinada pelo PP, aplicam-se as seguintes disposições:
 - a. A valorização desta área é efectuada após execução de projecto de arranjo paisagístico, o qual obedece às seguintes condições:
 - i. Interditar o corte ou a deterioração das espécies vegetais relevantes, as quais devem ser conservadas através de manutenção ou transporte;
 - ii. A introdução de espécies deve atender à utilização de espécies que permitam sustentar fenómenos de erosão do solo.
 - b. A eventual necessidade de alteração à topografia natural, apenas será admitida se desta resultar melhoria significativa da paisagem e das condições de drenagem superficial, bem como, se desta resultar diminuição da susceptibilidade do solo a fenómenos de erosão.
 - c. Nestas áreas é interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo bem como o depósito de quaisquer materiais.

Artigo 19º

Disposições Específicas

1. A execução de acções previstas no Plano de Pormenor e no Relatório Ambiental relativas à limpeza e requalificação das linhas-de-água, assim como, qualquer utilização nas áreas classificadas como REN ou Domínio Hídrico, observam o respectivo regime jurídico;

2. A execução das áreas verdes ficam sujeitas à elaboração de projectos de execução de arranjos paisagísticos;
3. A requalificação das linhas-de-água e da envolvente deve privilegiar soluções de engenharia biofísica e encontram-se sujeitos a parecer prévio por parte da entidade competente em função da matéria;
4. A elaboração dos projectos citados no número anterior fica sujeita às seguintes condições com vista à prossecução das medidas previstas no relatório Ambiental:
 - a. Drenagem e encaminhamento preferencial das águas superficiais para recarga subterrânea, podendo ser reutilizada na rega, ou para a linha de água;
 - b. Introdução de vegetação autóctone e/ou bem adaptada às condições edafo-climáticas;
 - c. Salvaguarda, preferencial, da manutenção do solo vivo e do coberto vegetal.

Subsecção IV Áreas Edificáveis

Artigo 20º

Objectivos

As áreas edificáveis destinam-se a estabelecimento hoteleiro composto por hotel e unidades de alojamento de tipo apartamentos, o qual incluirá os seguintes equipamentos e serviços de apoio: spa, sala de congressos, cavaleriça e picadeiro, piscina e campos de ténis.

Artigo 21º

Disposições Gerais

1. A área edificável está identificada na Planta de Implantação.
2. A implantação de edifícios destinados ao estabelecimento hoteleiro, incluindo as unidades de alojamento do tipo apartamentos, inscrevem-se obrigatoriamente no polígono de implantação máximo inscrito nas áreas edificáveis, definido na Planta de Implantação.
3. Os equipamentos e serviços de apoio ao estabelecimento hoteleiro podem inscrever-se na totalidade da parcela, à excepção do disposto nos pontos 4 e 5.
4. As cavaleriças inscrevem-se obrigatoriamente na parcela edificável, mas em área exterior ao polígono de implantação máximo e a uma distância mínima de 75m das unidades de alojamento.
5. O picadeiro inscreve-se obrigatoriamente em área exterior ao polígono de implantação máximo.

Artigo 22º

Parâmetros de Edificabilidade

Os parâmetros de edificabilidade constam na Planta de Implantação.

SECÇÃO III

Das Edificações

Artigo 23º

Número de pisos dos edifícios

1. O número máximo de pisos acima da cota de soleira será de 4 para o edifício principal, 2 para as unidades de alojamento do tipo apartamentos e 1 para os equipamentos e serviços de apoio ao hotel.
2. No edifício principal é permitida a execução de caves que poderão ser prolongadas até ao limite da respectiva parcela, destinadas a estacionamento e serviços.

Artigo 24º

Implantação das construções

1. A construção é precedida por estudo geotécnico, nos termos do relatório ambiental.

Artigo 25º

Logradouros

1. Todas as áreas não ocupadas por edifícios e /ou pelos equipamentos descritos no art.º 20.º, não podem ser impermeabilizadas.

Artigo 26º

Condições de edificabilidade

1. A solução de Arquitectura a desenvolver deverá considerar a manutenção do maior número de árvores existentes.
2. Os projectos de arquitectura sequentes têm de apresentar soluções que valorizem o conjunto e de integração na paisagem, não só na forma mas também nas cores e materiais.
3. Apenas é admissível a construção de muros nas áreas confinantes com as vias de utilização pública, designadamente as vias de entrada e saída da área de intervenção.
4. Na execução dos edifícios pode haver uma variação de 0,50m, a mais ou a menos da cota de soleira definida neste plano.

Artigo 27º

Segurança das edificações

1. Na elaboração dos projectos devem ser observadas as prescrições e os requisitos destinados às condições de segurança e acessibilidades, constantes no Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndio em Edifícios e Portarias complementares nele previstas.
2. Relativamente à prevenção e redução da vulnerabilidade sísmica, devem ser observadas as relações entre as novas construções e a envolvente, nomeadamente no uso de materiais com comportamentos sísmicos distintos, bem como considerar as diferenças de volumetria, por serem factores susceptíveis de aumentar a vulnerabilidade sísmica do conjunto edificado.

CAPÍTULO IV

OBRAS DE URBANIZAÇÃO

SECÇÃO I

Modelação do Terreno e Infra estruturas no sub-solo

Artigo 28º

Modelação do Terreno

1. A modelação do terreno para a concretização do Plano de Pormenor é a exclusivamente necessária para correcção e adaptação topográfica dos terrenos para a implantação das construções e estrutura viária.
2. Os perfis constantes no Plano identificam essa modelação cingindo-se às acções que visam a melhor adaptação do terreno, utilizando sempre que possível a configuração do terreno existente.
3. As zonas de escavação e aterro têm de considerar a preservação das espécies arbóreas existentes e plantação de novas espécies, após a conclusão dos acertos topográficos, de acordo com a planta de implantação e o plano de plantações, em fase de licenciamento.
4. Na execução das obras de modelação do terreno, é obrigatória a adopção das medidas de mitigação apontadas na Declaração Ambiental.

Artigo 29º

Infra-estruturas de saneamento básico

1. Todas as edificações são ligadas às redes de electricidade, de drenagem de águas residuais e pluviais, bem como as redes de abastecimento de água, salvaguardando os eventuais condicionalismos a serem impostos pela AdAz – Águas da Azambuja, S.A.
2. No acto de licenciamento são sempre fixadas as condições a que o afluyente deverá obedecer, quanto a caudais e cargas admissíveis, bem como as situações em que poderão ser reajustadas.
3. É proibido o lançamento de águas residuais no solo.
4. A drenagem pluvial proveniente das coberturas do estabelecimento hoteleiro e a drenagem do arruamento, processa-se por infiltração no terreno.
5. Os esgotos pluviais que não sejam colectados para as redes de saneamento carecem de licenciamento prévio.
6. A execução das infra-estruturas é da responsabilidade do promotor e a sua manutenção, é da responsabilidade dos respectivos proprietários.

SECÇÃO II

Rede Viária e Estacionamento

Artigo 30º

Dimensionamento do Estacionamento

A definição dos estacionamentos encontra-se prevista, a título indicativo, na Planta de Implantação e na Planta de Circulações e Estacionamento, podendo ser alterada a configuração dos mesmos em função do projecto de arquitectura, sem prejuízo do cumprimento dos seguintes parâmetros:

1. A Cada unidade de alojamento corresponde 1 lugar de estacionamento.
2. Cada lugar de estacionamento exterior tem como dimensão mínima 12,00m².
3. Deve ser previsto um mínimo de 4 lugares adicionais de estacionamento destinados a pessoas com mobilidade condicionada.
4. Deve ser previsto um mínimo de 2 lugares de estacionamento para veículos pesados de passageiros.

Artigo 31º

Perfis transversais dos arruamentos

Os perfis transversais dos arruamentos, deverão observar os seguintes parâmetros mínimos de dimensionamento:

1. Vias de Distribuição Principal
 - a. Faixa de rodagem – 6,50 m
 - b. Passeios (mínimo livres) – 2,25 m

CAPÍTULO V

Cedências de Terrenos para o Domínio Municipal

Artigo 32º

Cedência de Terrenos para o Domínio Municipal

1 - A cedência de terrenos para o domínio Público Municipal ocorre aquando do registo predial do PP da Quinta de Vale de Lobos.

2 – As áreas a ceder ao domínio municipal encontram-se devidamente assinaladas na planta de espaços públicos/cedências.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 33º

Omissões

Em todos os casos omissos ficará a área de intervenção do PP Quinta de Vale de Lobos sujeita ao disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aos Regulamentos e Posturas Municipais, bem como a todas as disposições legais em vigor.

Artigo 34º

Normas Revogatórias

O presente Plano procede à alteração das disposições regulamentares respeitantes aos Espaços Agrícolas Não Integrados na RAN constantes no Plano Director Municipal de Azambuja para a respectiva área de intervenção.

Artigo 35º

Entrada em vigor do plano

O plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em Diário da República.

Artigo 36º

Vigência

O Plano tem uma eficácia de dez anos a contar a partir da sua entrada em vigor.