

CÂMARA MUNICIPAL DE PAMPILHOSA DA SERRA**Deliberação n.º 46/2008**

José Alberto Pacheco Brito Dias, presidente da Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro, que a Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra deliberou por unanimidade, na sua reunião ordinária de 14 de Fevereiro de 2006, aprovar o Plano de Pormenor da Zona Recreativa de Santa Luzia e remeter o processo à Assembleia Municipal para aprovação.

Mais torna público que a Assembleia Municipal de Pampilhosa da Serra, na sua reunião de sessão ordinária de 18 de Fevereiro de 2006, deliberou, por maioria, aprovar o Plano de Pormenor da Zona Recreativa de Santa Luzia.

10 de Novembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *José Alberto Pacheco Brito Dias*.

CAPÍTULO I**Disposições Gerais****Artigo 1.º****Objectivo e âmbito**

1 — O Plano de Pormenor da Zona de Recreio de Santa Luzia, adiante designado por PPSL de que o presente regulamento faz parte, tem como objectivo estabelecer os princípios e as regras a que deverão obedecer a ocupação, o uso e transformação do solo na área de intervenção, mencionada no número seguinte, nomeadamente quanto a concepção do espaço urbano, condições gerais de urbanização e da edificação e arranjos de espaços exteriores públicos e privados, conforme delimitação na Planta de Implantação correspondendo a uma área de 44 ha.

2 — O Plano de Pormenor da Zona de Recreio de Santa Luzia abrange e aplica-se à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão definidas no Plano de Ordenamento da Albufeira de Santa Luzia, adiante definidas como UOPG I.

3 — O Plano é um Regulamento Administrativo, pelo que todas as acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa que tenham por objectivo e âmbito territorial os referidos no artigo 1.º deste Regulamento, respeitarão obrigatoriamente as suas disposições, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor, às demais entidades de direito público.

4 — O PPSL constitui-se como um instrumento urbanístico municipal orientador e normativo do licenciamento de operações de movimentos de terra, de alteração do coberto vegetal, de loteamento, de obras de urbanização e de construção de edifícios que tenham lugar na sua área de intervenção.

Artigo 2.º**Enquadramento legal e regulamentar**

1 — A elaboração do PPSL decorre e enquadra-se no âmbito do disposto no artigo 55.º (UOPG I — Zona de recreio de Santa Luzia) do capítulo IV (Unidades Operativas de Planeamento e Gestão) do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouçã e Santa Luzia (POA-CBSL), no Município de Pampilhosa da Serra.

2 — O PPSL foi também elaborado tendo em conta, nos aspectos aplicáveis, o disposto no Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo D.L. 310/03 de 10 de Dezembro bem como legislação complementar.

Artigo 3.º**Conteúdo documental**

1 — Elementos que constituem o Plano:

- a) Regulamento
- b) Planta de Implantação
- c) Planta de Condicionantes

2 — Elementos que acompanham o Plano:

- a) Relatório
- b) Programa de Execução
- c) Plano de Financiamento
- d) Planta de Enquadramento
- e) Extracto da Planta de Síntese do POA

- f) Planta da Situação Existente
- g) Planta de Cadastro
- h) Planta de Ruído
- i) Rede Viária: Planta Geral
- j) Rede Viária: Planta e perfil longitudinal alinhamentos 1 e 2
- k) Rede Viária: Planta e perfil longitudinal alinhamentos 4 e 5
- l) Rede de Abastecimento de Água — Planta de Implantação
- m) Rede de Água Pluvial — Planta de Implantação
- n) Rede de Águas Residuais Domésticas — Planta de Implantação
- o) Rede de Distribuição Eléctrica
- p) Rede de Iluminação Pública
- q) Rede de Telecomunicações

Artigo 4.º**Casos Omissos**

Os casos omissos são regulados pelas disposições aplicáveis nos Planos de hierarquia superior, designadamente no Plano de Ordenamento das Albufeiras de Bouçã, Cabril e Santa Luzia e no Plano Director Municipal de Pampilhosa da Serra, bem como pela demais legislação em vigor.

Artigo 5.º**Definições**

Para efeitos do presente Regulamento as definições utilizadas são as seguidamente descritas:

a) Alinhamento — linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.

b) Altura Total da construção (H) — dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos.

c) Área bruta de construção — é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou susceptíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote. As áreas em cave destinadas a estacionamento não são consideradas para efeito do cálculo da área bruta de construção.

d) Área de Implantação — valor expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.

e) Cércea — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota médio do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.

f) C.A.S. Coeficiente de Afectação do Solo (Índice de Ocupação) — Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

g) C.O.S. (Coeficiente de Ocupação do Solo) — Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

h) Cota de Soleira — Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício.

i) Densidade Habitacional — Valor, expresso em fogos/ha. Correspondente ao quociente entre o número de fogos ou de habitantes e a superfície de referência em causa, incluindo a rede viária e área afectada à instalação de equipamentos sociais ou públicos.

j) Densidade Populacional — Valor expresso em Hab/ha, correspondente ao quociente entre o número de habitantes existentes ou previstos e a superfície de referência em causa.

k) Espaço verde de utilização colectiva — são espaços livres entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente: jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças com exclusão dos logradouros privados.

l) Fachada — São as frentes de construção de um edifício que confrontam com arruamentos ou espaços públicos e privados. Identificam-se com as designações de fachada principal (onde se localiza a entrada principal), fachada lateral esquerda e direita e fachada tardoz.

m) Fogo — Sinónimo de alojamento clássico. É o lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/ agregado doméstico

privado. Deve ter uma entrada independente que dê acesso a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício.

n) Habitação unifamiliar — o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

o) Habitação colectiva — é o imóvel destinado a alojar mais do que um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública.

p) Logradouro — espaço não — coberto pertencente ao lote e anexo ao prédio.

q) Número de pisos — número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, acima da cota de soleira, com excepção dos sótãos e caves sem frentes livres.

r) Operação de Loteamento — acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

s) Parcela — área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma parcela de loteamento.

t) Praia fluvial — conjunto do plano de água ou curso de água e dos terrenos marginais onde poderão ter lugar diversas actividades recreativas complementares da actividade balnear;

u) Recreio balnear — conjunto de funções e actividades destinadas ao recreio físico e psíquico do homem, satisfazendo necessidades colectivas que se traduzem em actividades multiformes e modalidades múltiplas conexas com o meio aquático;

v) Reparcelamento do solo urbano — instrumento de execução de planos que consiste no agrupamento de terrenos localizados dentro de perímetros urbanos delimitados em plano municipal de ordenamento do território e na sua posterior divisão ajustada àquele, com a adjudicação dos lotes ou parcelas resultantes aos primitivos proprietários. São objectivos do reparcelamento:

a) Ajustar às disposições do plano a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;

b) Distribuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e encargos resultantes do plano;

c) Localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários, destinadas à implantação de infra-estruturas, espaços e equipamentos públicos.

w) RGEU — Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

x) Sótão — correspondente ao espaço interior entre o último piso e a cobertura em telhado.

y) Unidade Operativa de Planeamento e Gestão — Áreas de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, os quais requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com vista a estabelecer o respectivo ordenamento, identificar as áreas a sujeitar a um planeamento mais detalhado e a estabelecer princípios e regras para esse nível de planeamento.

CAPÍTULO II

Ocupação e Uso do Solo

Artigo 6º

Classes de espaço

A UOPG I — Zona de recreio de Santa Luzia integra espaços classificados como “Espaço Urbanizável de Vocação Recreativa”, “Espaço Natural de Vocação Recreativa” e “Espaço de Recreio Balnear”.

CAPÍTULO III

condições gerais da concepção do espaço e do uso do solo

Artigo 7º

Usos admitidos nas parcelas

Nas parcelas delimitadas na Planta de Implantação admitem-se, de acordo com o definido nos artigos seguintes, a implantação de Parque de Campismo, equipamentos hoteleiros, equipamentos para recreio balnear, equipamentos desportivos, espaços verdes de utilização colectiva e uso habitacional nas parcelas existentes.

Artigo 8º

Caracterização e ocupação das parcelas

A área de intervenção fica, de acordo com a Planta de Implantação, dividida em parcelas destinadas a equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva, seguidamente discriminadas de acordo com o fim a que se destinam:

- a) EQ 1 — Equipamento desportivo — parque de jogos;
- b) EQ 2 — Equipamento desportivo e parque de merendas;
- c) EQ 3 — Equipamento de recreio balnear — praia fluvial tipo rural;
- d) EQ 4 — Pontão para embarcações;
- e) EQ 5 — Parque de campismo;
- f) EQ 6 — Equipamento hoteleiro;
- g) EVUC 1 a 3 — Espaços verdes de utilização colectiva;
- h) E 1 a E 5 — Parcelas Habitacionais / artigos matriciais existentes.

Artigo 9º

Equipamentos Propostos

1 — As áreas de equipamento identificadas e delimitadas na Planta de Implantação correspondem aos requisitos constantes no Regulamento do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouçã e Santa Luzia.

2 — Nas parcelas destinados a equipamentos hoteleiros é permitida a construção de apoios de campo de jogos, piscinas exteriores ou outros elementos de lazer afectos ao hotel, desde que estes respeitem a legislação específica em vigor bem como os polígonos, alinhamentos, índices e áreas presentes na Planta de Implantação.

Artigo 10º

EQ 1 — Equipamento desportivo — Parque de Jogos

1 — O Parque de Jogos deverá estar localizado conforme indicado na Planta de Implantação, e deverá estar equipado com:

- a) Um campo de jogos, com possibilidade para a prática de diversos desportos;
- b) Uma praça ampla equipada com módulos para a prática de actividade radicais (skate, patinagem);
- c) Uma parede de escalada de média dimensão e com dificuldades variáveis, de forma a estar preparada para praticantes de diversas idades e experiência;
- d) Uma zona de lazer com locais de estadia, equipados com mesas para jogos e ténis de mesa;
- e) Quiosque / bar.

2 — As estruturas e o mobiliário urbano a aplicar deverão obedecer a todas as normas de segurança em vigor.

Artigo 11º

EQ 2 — Equipamento desportivo e parque de merendas

Neste espaço deverá ser construído um parque de merendas e um equipamento desportivo concebido de forma a não necessitar de grandes movimentações de terreno e derrube de material arbóreo.

Artigo 12º

EQ 3 — Equipamento de recreio balnear

1 — Este espaço, é integrado pela praia fluvial do tipo II (rural), também designada por praia rural, e caracteriza-se pela sua localização junto a áreas agrícolas ou rurais abrangendo a zona que, do ponto de vista ambiental e paisagístico é a mais adequada para a prática de actividades relacionadas com o recreio balnear, principalmente banhos e natação.

2 — O espaço de recreio balnear deve ser devidamente sinalizado e demarcado no plano de água associado à praia.

3 — A Praia Fluvial deverá estar localizada conforme indicado na Planta de Implantação, e deverá estar preparada para receber 120 banhistas.

4 — Neste espaço propõe-se a instalação de uma piscina flutuante, destinada a criar condições de animação turística, que deve ser utilizada pelo público, pelos utentes dos estabelecimentos turísticos ou pelos utilizadores das infra-estruturas e ou equipamentos pertencentes aos concessionários de usos privativos.

Artigo 13º

EQ 4 — Pontão para embarcações

1 — O pontão deverá estar localizado conforme indicado na Planta de Implantação e deverá ser feita a recuperação do edifício que servirá de apoio a esta estrutura.

2 — Fazem parte constituinte desta estrutura: uma estrutura amovível ampla em alpendre, para arrumos de barcos em terra, uma estrutura de atracagem flutuante, com capacidade para 20 embarcações, e uma rampa de acesso à

albufeira, com comprimento necessário para atingir os níveis mais baixos da água na albufeira.

Artigo 14º

EQ 5 — Parque de Campismo

O Parque de Campismo, com a classificação de 3 (três) estrelas, e uma lotação máxima de 100 campistas, estará localizado conforme indicado na Planta de Implantação, e obedecerá ao estipulado na legislação em vigor, devendo, para além do legislado, conter:

a) Espaços para a instalação de 18 *Bungalows*, construídos em madeira, ou outro material da região.

Artigo 15º

EQ 6 — Equipamento hoteleiro

O equipamento hoteleiro proposto localiza-se no Espaço Urbanizável de Vocação Turística definida no POABCSL e corresponde a um estabelecimento hoteleiro com as seguintes características:

- a) Capacidade máxima de 45 quartos,
- b) n.º máximo de 3 pisos,
- c) 10,5 m de cerca máxima.

Artigo 16º

EVUC — Espaços verdes de utilização colectiva

1 — As áreas verdes públicas têm como finalidade o uso e a utilização pública ou a qualificação e enquadramento paisagístico dos espaços e equipamentos públicos.

2 — Nestas áreas admite-se apenas a implantação de mobiliário urbano inerente à sua função de recreio, lazer ou enquadramento paisagístico, tal como bancos, papeleiras, equipamento para prática desportiva, parques infantis e quiosques.

3 — Estas áreas, quando se pretenda a alteração do coberto para uso intensivo, caso dos relvados, terão que ter rega automática ou semiautomática.

4 — Nestas áreas devem ser valorizados os elementos da paisagem existentes com interesse, de acordo com os seguintes critérios:

- a) As árvores existentes de qualidade devem ser mantidas, desde que tenham porte significativo e bom estado sanitário;
- b) O tema proposto para o parque ou jardim deve constituir a base para o conceito do projecto, devendo o seu traçado aproveitar os elementos existentes no local;
- c) Os espaços deverão ter definição estratégica das áreas a regar, tendo em conta a escassez do recurso água;
- d) O revestimento vegetal será constituído predominantemente por árvores e relvados, ou prados de sequeiro;
- e) As plantações a executar terão que considerar os alinhamentos e as espécies que se encontram definidas, tendo carácter meramente indicativo as restantes árvores que não se encontram identificadas;
- f) Os maciços arbóreos e arbustivos deverão ser compostos por espécies perenifólias e caducifólias;
- g) Os projectos para estes espaços deverão ser objecto de projecto de arquitectura paisagista.

Artigo 17º

Áreas de enquadramento

1 — Estas áreas destinam-se ao enquadramento e transição entre a albufeira e a zona com os equipamentos existentes e propostos.

2 — Estas áreas são *non aedificandi*.

3 — Exceptuam-se do número anterior, apenas obras necessárias na rede viária.

Artigo 18º

Áreas de protecção

1 — Estas áreas correspondem à zona reservada da albufeira, com uma largura de 50 m contada a partir do nível pleno de armazenamento.

2 — Correspondem a uma zona tampão entre a albufeira e a área restante.

3 — Estas áreas são *non aedificandi*.

CAPÍTULO IV

Edificação

Artigo 19º

Parcelas em Espaço Urbanizável de Vocação Turística

1 — As parcelas localizadas nesta Classe de Espaço deverão obedecer ao presente na Planta de Implantação do PPSL e decorrem do estipulado no POA das albufeiras de Bouça, Cabril e Santa Luzia.

2 — São permitidas construções destinadas a segunda habitação.

Artigo 20º

Parcelas em Espaço de Vocação Recreativa, e em Espaço de Recreio Balnear

As parcelas localizadas nestas Classes de Espaço deverão obedecer ao presente na Planta de Implantação do PPSL e decorrem do estipulado no P.O.A. das albufeiras de Bouça, Cabril e Santa Luzia.

Artigo 21º

Implantação

As construções só podem implantar-se nas parcelas dentro do polígono máximo de implantação (áreas para edificação) definido na planta de implantação e de acordo com os planos de alinhamento indicados.

Artigo 22º

Estacionamento

1 — Os espaços destinados a estacionamento no exterior deverão ser estruturados de forma a minimizar o impacte ambiental, devendo, sempre que possível, evitar o derrube de árvores.

2 — O estacionamento afecto a cada parcela do Plano é o presente no Quadro Síntese do Plano, incluído na Planta de Implantação.

3 — Na parcela destinada a equipamento hoteleiro EQ6, caso se mostre necessário, é permitida a construção de cave destinada a estacionamento.

Artigo 23º

Materiais de Construção e Composição Cromática

1 — Os materiais a empregar nas construções deverão ser pedra xistosa e madeira, oriundos da região, devendo as construções respeitar a traça e a tipologia das construções da região.

2 — Conforme estipulado no artigo 34º do regulamento do POA no revestimento exterior das fachadas é proibida a aplicação de rebocos e tintas texturadas, denominadas “roscone”, materiais cerâmicos ou azulejos, marmorites, imitação de pedra ou tintas marmoritadas, aglomerados e outros materiais sintéticos, rebocos de cimento à vista, rebocos a imitar a textura de cantarias ou a de outros materiais de construção.

Artigo 24º

Antenas de TV e Rádio

Todos os elementos exteriores destinados à captação de TV e Rádio deverão situar-se de forma integrada e discreta nas edificações.

Artigo 25º

Infra-estruturas Energéticas

1 — As edificações a levar a efeito nas imediações das infra-estruturas eléctricas respeitarão os condicionalismos (servidões e ou restrições) resultantes de imposições legais constantes da legislação vigente.

2 — Qualquer possibilidade de interferência de construções com estas infra-estruturas deverá ser posta à consideração das entidades competentes.

3 — Deverão ser salvaguardados os corredores de protecção às linhas aéreas de média e alta tensão que atravessarem parcelas do plano de pormenor, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei 446 de 5 de Junho. Sendo as distâncias mínimas de segurança dos edifícios aos condutores as estabelecidas no Dec. Regulamentar n.º 1/92 de 18 de Fevereiro, no seu artigo 29.

Artigo 26º

Muros e Vedações

1 — As vedações dos lotes confinantes com os arruamentos não deverão exceder 1,00m de altura. As restantes não deverão exceder os 2,00m, constituídas por um murete de alvenaria até 1,00m associado a rede metálica, complementada com sebe arbórea ou arbustiva.

2 — Na zona reservada não são permitidas vedações ou muros, ou qualquer outro sistema de vedação que impeça a livre circulação e acesso ao plano de água e margem.

Artigo 27º

Arruamentos e Passeios

Os arruamentos, passeios e estacionamento serão realizados em acordo com a Planta de Implantação.

CAPÍTULO V

Disposições Finais

Artigo 28.º

Sancionamento

1 — Constitui contra ordenação sancionável com coima a prática de quaisquer acções contrárias ao estabelecido neste Regulamento.

2 — As coimas e sanções são as previstas no artigo 104.º do D.L. 380/99 de 22 de Outubro, com as alterações introduzidas pelo D.L. 310/03 de 10 de Dezembro, bem como legislação complementar.

Artigo 29.º

Entrada em vigor

O PPSL entrará em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

Deliberação n.º 47/2008

José Alberto Pacheco Brito Dias, presidente da Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007 de 19 de Setembro, que a Câmara Municipal de Pampilhosa da Serra deliberou por unanimidade, na sua reunião ordinária de 14 de Fevereiro de 2006, aprovar o Plano de Pormenor da Zona Recreativa de Santa Luzia e remeter o processo à Assembleia Municipal para aprovação.

Mais torna público que a Assembleia Municipal de Pampilhosa da Serra, na sua reunião de sessão ordinária de 18 de Fevereiro de 2006, deliberou, por maioria, aprovar o Plano de Pormenor da Zona Recreativa de Santa Luzia.

15 de Novembro de 2007. — O Presidente da Câmara, *José Alberto Pacheco Brito Dias*.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objectivo e âmbito

1 — O Plano de Pormenor de Casal da Lapa, adiante designado por PPCL de que o presente regulamento faz parte, tem como objectivo estabelecer os princípios e as regras a que deverão obedecer a ocupação, o uso e transformação do solo na área de intervenção, mencionada no número seguinte, nomeadamente quanto a concepção do espaço urbano, condições gerais de urbanização e da edificação e arranjos de espaços exteriores públicos e privados, conforme delimitação na Planta de Implantação correspondendo a uma área de 17,20 ha.

2 — O Plano de Pormenor de Casal da Lapa abrange e aplica-se à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão definidas no Plano de Ordenamento da Albufeira de Santa Luzia, adiante definidas como UOPG I.

3 — O Plano é um Regulamento Administrativo, pelo que todas as acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa que tenham por objectivo e âmbito territorial os referidos no artigo 1.º deste Regulamento, respeitarão obrigatoriamente as suas disposições, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor, às demais entidades de direito público.

4 — O PPCL constitui-se como um instrumento urbanístico municipal orientador e normativo do licenciamento de operações de movimentos de terra, de alteração do coberto vegetal, de loteamento, de obras de urbanização e de construção de edifícios que tenham lugar na sua área de intervenção.

Artigo 2.º

Enquadramento legal e regulamentar

1 — A elaboração do PPCL decorre e enquadra-se no âmbito do disposto nos artigo 54.º (UOPG I — Casal da Lapa) do capítulo IV (Unidades Operativas de Planeamento e Gestão) do Plano de Ordenamento das Albufeiras de Cabril, Bouçã e Santa Luzia (POACBSL), no município de Pampilhosa da Serra.

2 — O PPCL foi também elaborado tendo em conta, nos aspectos aplicáveis, o disposto no Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo D.L. 310/03 de 10 de Dezembro bem como legislação complementar.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 — Elementos que constituem o Plano;

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação;
- c) Planta de Condicionantes

2 — Elementos que acompanham o Plano;

- a) Relatório;
- b) Programa de Execução;
- c) Plano de Financiamento;
- d) Planta de Enquadramento;
- e) Extracto da Planta de Síntese do POA;
- f) Planta da Situação Existente;
- g) Planta de Cadastro;
- h) Planta de Ruído;
- i) Rede Viária: Planta Geral;
- j) Rede Viária: Planta e perfil longitudinal alinhamentos 3, 4 e 5;
- k) Rede de Abastecimento de Água — Planta de Implantação;
- l) Rede de Água Pluvial — Planta de Implantação;
- m) Rede de Águas Residuais Domésticas — Planta de Implantação;
- n) Rede de Distribuição Eléctrica;
- o) Rede de Iluminação Pública;
- p) Rede de Telecomunicações

Artigo 4.º

Casos Omissos

Os casos omissos são regulados pelas disposições aplicáveis nos Planos de hierarquia superior, designadamente no Plano de Ordenamento das Albufeiras de Bouçã, Cabril e Santa Luzia e no Plano Director Municipal de Pampilhosa da Serra, bem como pela demais legislação em vigor.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento as definições utilizadas são as seguidamente descritas:

a) Alinhamento — linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

b) Altura Total da construção (H) — dimensão vertical máxima da construção medida a partir da cota média do plano base de implantação até ao ponto da construção incluindo a cobertura mas excluindo acessórios, chaminés e elementos decorativos;

c) Área bruta de construção — é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou susceptíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada lote. As áreas em cave destinadas a estacionamento não são consideradas para efeito do cálculo da área bruta de construção;

d) Área de Implantação — valor expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

e) Cércea — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota médio do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.;

f) C.A.S. Coeficiente de Afectação do Solo (Índice de Ocupação) — Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

g) C.O.S. (Coeficiente de Ocupação do Solo) — Multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

h) Cota de Soleira — Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;

i) Densidade Habitacional — Valor, expresso em fogos/ha. Correspondente ao quociente entre o número de fogos ou de habitantes e a superfície de referência em causa, incluindo a rede viária e área afectada à instalação de equipamentos sociais ou públicos;

j) Densidade Populacional — Valor expresso em Hab/ha, correspondente ao quociente entre o número de habitantes existentes ou previstos e a superfície de referência em causa;

k) Espaço verde de utilização colectiva — são espaços livres entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana,