

PLANO DE PORMENOR DO POÇO QUENTE EM VIZELA  
**REGULAMENTO**

(Alteração em Outubro de 2013)

**Capítulo I**

Disposições de Natureza Administrativa

**Artigo 1º**

Objecto

O Plano de Pormenor do Poço Quente, adiante designado por Plano, destina-se a disciplinar o uso, ocupação e transformação do solo, definindo o tipo de ocupação, a concepção do espaço urbano, dispendo sobre usos do solo e condições gerais de edificação, e definindo os alinhamentos e volumetria a respeitar, bem como os indicadores a considerar para o arranjo dos espaços exteriores.

**Artigo 2º**

Âmbito territorial

O presente Plano aplica-se a toda a área delimitada pela linha limite do Plano de Pormenor, na Planta de Implantação.

**Artigo 3º**

Objectivos do Plano

1 - Essencialmente visa, prolongar e ampliar a área urbana a Sul do Centro Urbano consolidando, num espaço periurbano incaracterístico e incipiente, um foco qualificado e equilibrado de diversas actividades e atractividades dinamizadoras ao actual centro do novo município.

2 - Dispendo de um programa diversificado no âmbito habitacional, comércio, serviços e equipamentos, complementadas por excelentes estruturas verdes, o plano aponta também assegurar de forma planeada o futuro crescimento urbano face à vontade de afixar e atrair mais população da periferia e de outros municípios vizinhos.

## Artigo 4º

### Composição do Plano

1 – O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento
- b) Planta de Implantação (flh 3.2)
- c) Planta de condicionantes (flh 4.2)

2 – O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório
- b) Planta de enquadramento (flh 1.1) ..... 1/25000
- c) Planta de localização (flh 2.1) .....1/5000
- d) Planta de transformação fundiária(flh 5.1).....1/1000
- d) Planta da Situação existente (flh 6.1).....1/1000
- e) Planta de Trabalho (flh 7.1).....1/1000
- f) Planta de Áreas Verdes (8.1).....1/1000
- g) Perfis (flh 9.1).....1/1000
- h) Perfis (flh 10.1) .....1/1000
- i) Perfis (flh 11.1) .....1/1000
- j) Pormenores tipo (flh 12.1)  
Arruamentos/estacionamentos/passeios (flh 12.1)..... 1/1000
- k) Planta dos traçados de infraestruturas  
Águas Residuais (flh 13.1) .....1/1000
- l) Planta dos traçados de infraestruturas  
Aguas Pluviais (flh 14.1) ..... 1/1000
- m) Planta dos traçados de infraestruturas  
Abastecimento de Água (flh 15.1) .....1/1000
- n) Planta dos traçados de infraestruturas  
Abastecimento de Gás (flh 16.1) .....1/1000
- o) Planta dos traçados de infraestruturas  
Telecomunicações (flh 17.1).....1/1000
- p) Planta dos traçados de infraestruturas  
Iluminação Publica (flh 18.1) .....1/1000  
Iluminação Publica Baixa Tensão (flh 18.1A) .....1/1000
- q) Planta do Extracto do Mapa de Ruído (flh 19.1) .....1/2000
- r) Planta de Cedências (flh 20.1) .....1/1000
- s) Planta de alterações (vermelhos/amarelos) (flh 21).....1/1000
- t) Extracto do PDM – condicionantes .....1/5000
- u) Extracto do PDM – ordenamento .....1/5000
- v) Ficha de dados estatísticos
- w) Declaração emitida pela Câmara Municipal de Vizela da inexistência de compromissos na área do plano

## Capítulo II

### Disposições gerais relativas à concepção e uso do solo

#### Artigo 5º

##### Definições e siglas

- 1- O esclarecimento de qualquer dúvida de interpretação ao presente regulamento, compete à CMV.
- 2- Para efeitos de aplicação do regulamento, foram adoptadas as seguintes definições:
  - a) “Arruamento” é a via existente ou proposta constante da Planta de Implantação deste Plano que está ou previsivelmente será infraestruturada e pavimentada;
  - b) “Alinhamento” é o Plano que limita um talhão, lote ou quarteirão de arruamento e que corresponde ao plano de construção existente ou a construir, delimitando os arruamentos, espaços públicos ou privados;
  - c) “Equipamentos de utilização colectiva” são os espaços de propriedade pública que acolhem as seguintes valências: prestação de serviços à colectividade, prestação de serviços de carácter económico, prática pela colectividade de actividades culturais, de desporto, de recreio e de lazer;
  - d) “Área de implantação (AI)” é a área resultante em planta dos edifícios medida pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo anexos, varandas e platibandas;
  - e) “Logradouro” é a totalidade dos espaços exteriores à construção principal cuja área é igual à área de terreno subtraída da AI;
  - f) “Área bruta de construção (ABC)” é a soma das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas, terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
  - g) “Piso” é a área coberta, habitável, definida entre o pavimento e a face superior das vigas aparentes do tecto;
  - h) “Cércea” é a dimensão vertical da construção medida a partir do ponto da cota média 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.;
  - i) “Cave” é o espaço enterrado ou semienterrado, coberto por laje, em que as diferenças entre a cota do plano inferior da mesma e as cotas do espaço público mais próximo, sejam em média, iguais ou inferiores a 60 cm e iguais

ou inferiores a 1,20m em todos os pontos das fachadas confinantes com o espaço público;

- j) “Índice de cedência média (ICM)” é a área assumida no Plano, com o quociente entre o somatório das áreas de cedência e a totalidade da ABC de todas as áreas a programar;
- k) “Área impermeabilizada” é o valor expresso em metros quadrados resultante do somatório da área total de implantação das construções e da área total de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente arruamentos, estacionamento, logradouros, equipamentos desportivos ou outros;
- l) “Cota de soleira” é a cota do primeiro degrau da entrada principal do edifício, referida no arruamento de acesso;
- m) “Fachada principal”, é a frente de construção confrontando com arruamento ou espaço público e onde se localiza a entrada principal;
- n) “Índice médio de utilização (IMU)” corresponde à edificabilidade média, determinada pelo quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, destinados à edificação, independentemente dos usos existentes e admitidos pelo Plano e a totalidade da área de referência;
- o) “Parcela” é a área de terreno correspondente a uma unidade cadastral mínima, existente ou constituída a partir do Plano de Pormenor, com pelo menos um dos lados confinante com via pública;
- p) “Lote” é a área de terreno correspondente a uma unidade cadastral mínima destinada à edificação, existente ou constituída a partir do Plano de Pormenor, com pelo menos um dos lados confinante com via pública;
- q) “Número de pisos” é o número de pavimentos sobrepostos incluindo caves;
- r) “Polígono de base” é a demarcação da área onde poderá ser implantada a edificação;

3- Para efeitos de aplicação do regulamento, foram adoptadas as seguintes siglas:

- a) CMV: Câmara Municipal de Vizela
- b) EM: Estrada Municipal
- c) EN: Estrada Nacional
- d) RGEU: Regulamento Geral de Edificações Urbanas.

## **Artigo 6º**

### **Alinhamentos**

Os alinhamentos dos edifícios a fornecer pela entidade Câmara Municipal para efeitos de licenciamento estão definidos especificamente na Planta de Implantação (folha nº 3.2).

## **Artigo 7º**

### Logradouro

Os pedidos de licenciamento devem incluir os projectos de arranjos dos espaços exteriores, de acordo com as especificidades compositivas e formais do actual Plano.

## **Artigo 8º**

### Número de pisos

1 - O número de pisos admitido para os edifícios propostos está referenciado à cota de soleira. A sua representação consta especificamente no quadro sinóptico na Planta de Implantação (folha nº 3.2).

2 - Para a área do Plano não se admite a implementação de andares recuados.

## **Artigo 9º**

### Profundidade da construção

1- A profundidade das novas construções é a constante na planta de implantação.

2- Nos terrenos destinados a equipamento admite-se qualquer profundidade no edifício desde que cumpridos os afastamentos definidos no RGEU.

## **Artigo 10º**

### Caves

A implantação e as cotas de referência das caves estão assinaladas nas peças desenhadas da proposta do Plano, nomeadamente na Planta de Implantação e Perfis.

## **Artigo 11º**

### Parâmetros Urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos a adoptar pelo Plano são os constantes no quadro sinóptico de áreas na Planta de Implantação (folha nº 3.2).

## **Artigo 12º**

### Elaboração de projectos

Todos os projectos de arquitectura de novos edifícios ou de ampliação de edifícios existentes, serão elaborados por técnicos habilitados para o efeito, cuja natureza é definida pela legislação em vigor.

### **Capítulo III**

Servidões Administrativa e restrições de utilidade pública

#### **Artigo 13º**

Servidões e restrições

1- As servidões e restrições de utilidade pública são assinaladas na Planta de Condicionantes (folha nº04), e são as seguintes na área de intervenção do Plano:

- a) Ruído
- b) Limite da zona ameaçada pelas cheias
- c) Protecção à E.N. 106
- d) Domínio Público Hídrico
- e) Reserva Ecológica Nacional

#### **Artigo 14º**

Regime

A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições, referidas no artigo anterior, obedecerão ao disposto na legislação aplicável.

### **Capítulo IV**

Disposições específicas relativas ao uso e ocupação do solo.

#### **Artigo 15º**

Usos das construções

- 1- O uso dominante das construções é o habitacional, admitindo-se outros usos, nomeadamente o comercial, conforme o que está assinalado no quadro constante na planta de implantação e restante plano.
- 2- Não é permitida a instalação de actividades ligadas à indústria.
- 3- As caves das novas construções de habitação coletiva deverão ter o uso de garagem destinada a estacionamento automóvel, admitindo-se, para além do estabelecido, áreas técnicas e arrecadações/armazenagem para o uso exclusivo do edifício em que se localizam, desde que salvaguardada a área de estacionamento necessária às habitações previstas.

## **Artigo 16º**

### Condicionantes de ocupação

- 1- O projecto de arquitectura deve englobar todos os volumes, e obedecer a um estudo conjunto que abranja a totalidade do lote, garantindo a sua unidade conceptual, uma interacção espacial e funcional entre todos os elementos construtivos e os espaços que o compõem, a coerência formal e compositiva e a harmonia arquitectónica.
- 2- Não se admite o faseamento projetual das novas construções em cada lote.

## **Artigo 17º**

### Altura das construções

- 1- Os projectos deverão cumprir as cêrceas estipuladas na Planta de Implantação e respectivo quadro.
- 2- Não são permitidos andares recuados para além da cêrcea máxima definida, em coberturas de quaisquer construções.

## **Artigo 18º**

### Saliências

- 1- Não são permitidas saliências ou corpos em balanço com mais de 10% para além daqueles previstos na planta de implantação, bem como o encerramento de varandas.
- 2- Nos edifícios de habitação multifamiliar são permitidas varandas ou corpos em balanço desde que não ultrapassem 1,50m do plano de fachada definido na planta de implantação e perfis.

## **Artigo 19º**

### Aspectos estéticos das construções

- 1- As empenas de ligação entre planos de fachada desfasadas ou empenas aparentes, particularmente os alçados de topo ou laterais, deverão ser devidamente tratadas e revestidas como obra acabada, sendo apenas de consentir revestimentos provisórios nas áreas a que posteriormente se adossem outros prédios.
- 2- Nos edifícios onde se prevejam volumes de terraço, tais como chaminés e casa das máquinas de ascensores, deverão ser cuidadosamente integrados,

total ou parcialmente, e dispostos de forma regular e disciplinada, de modo a evidenciar a harmonia do conjunto edifica

### **Artigo 20º**

#### **Coberturas**

As coberturas serão desenvolvidas em terraço ou ajardinadas, de acordo com a altura do prédio ou as exigências arquitetónicas e em conformidade com as seguintes disposições:

- a) Em prédios seguidos ou que apresentem continuidade num dado arruamento, não são de admitir soluções diferentes;
- b) Constitui excepção à alínea anterior o caso dos quarteirões constituídos por moradias isoladas e os edifícios de equipamento ou comércio ocorrentes;
- c) Nas coberturas ajardinadas constantes no plano admitem-se vegetação variável para cada edificação e podem ainda ser admitidas plataformas de assentamento de painéis solares ou foto voltaicos.

### **Artigo 21º**

#### **Edifícios de equipamento propostos**

- 1- Os lotes afetos a equipamentos de utilização colectiva são as constantes na Planta de Implantação.
- 2- Estas áreas serão objecto de projecto específico o qual deverá condicionar-se às áreas brutas de construção admitidas pelo Plano, e definidas no quadro sinóptico constante na Planta de Implantação.

### **Artigo 22º**

#### **Passeios e zonas de circulação de serviço, arruamentos e zonas de estacionamento**

- 1- Os arruamentos, zonas de estacionamento, passeios (incluindo zonas de estadia), e zonas de circulação de serviço, serão realizados em acordo com a planta de implantação e em conformidade com os perfis transversais-tipo definidos pelo Plano, incluindo a respectiva arborização:
  - a) Pavimentações autodrenantes: aplicação de materiais tipo calçada de pedra e/ou bloco de cimento, assentes em fundação de camada de rachão e brita compactada e caixa de areia, nas áreas da REN desafectadas do plano;
  - b) Pavimentações de drenagens de superfície: aplicação de qualquer tipo de material sob camada de fundação sem restrições ou condicionalismos a sua execução, na restante área do plano.



2 - Materiais a aplicar:

- Passeios – bloco de betão
- Estacionamentos – cubo granítico azul
- Arruamentos – cubo granítico azul e betuminoso
- Guias de pavimentos - lancis de betão

3 - As árvores a colocar em caldeiras deverão ter, no mínimo, 3 metros de altura e calibre 12-14, devendo apresentar crescimento livre, evitando-se as podas.

### **Artigo 23º**

#### Espaços Verdes

- 1 - Os espaços verdes são as áreas livres necessárias ao equilíbrio urbano e que servem o enquadramento paisagístico ou os espaços públicos equipados.
- 2 - Admitem-se obras de pavimentação, plantações, elementos construtivos, e outras necessárias ao devido funcionamento do espaço público, sem prejuízo do cumprimento de legislação específica aplicável.

### **Artigo 24º**

#### Área de espaço Verde Urbano

- 1- As áreas de verde urbano são as indicadas na Planta de Implantação.
- 2- As áreas referidas devem ser objecto de projecto específico.
- 3- As espécies a utilizar nos planos de plantação deverão estar adaptadas às condições edafoclimáticas da zona, de preferência as que se identificam com a paisagem mediterrânica e local.
- 4- Não poderão ser utilizadas espécies com grandes exigências culturais, nomeadamente grandes exigências de água.
- 5- Em zonas inclinadas deverão dar-se preferência a pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.
- 6- Deverão ser evitados os obstáculos arquitectónicos que possam dificultar a circulação em indivíduos com mobilidade condicionada.

### **Artigo 25º**

#### Área de espaço Verde Ribeirinho

- 1- A área de espaço verde ribeirinho estende-se ao longo do Rio Vizela em toda a sua frente no Plano.

- 2- A área referida deverá ser objecto de projecto específico.
- 3- As espécies a utilizar nos planos de plantação deverão estar adaptadas às condições edafoclimáticas da zona, de preferência as que se identificam com as galerias ripícolas.
- 4- As intervenções nestas áreas deverão respeitar sempre as boas condições de drenagem pluvial e não poderão favorecer fenómenos de erosão.

### **Artigo 26º**

#### Área Verde Privada

- 1- As áreas verdes privadas correspondem aos espaços permeáveis de logradouro dos lotes ou das parcelas definidas.
- 2- As espécies a utilizar nos planos de plantação deverão estar adaptadas às condições edafoclimáticas da zona, de preferência as que se identificam com a paisagem mediterrânica e local.
- 3- Poder-se-á admitir pavimentações nestes espaços desde que a sua ocupação não seja superior a 1/3 da área prevista na planta de implantação.

### **Artigo 27º**

#### Muros de vedação

- 1- Os muros dos lotes privados, confinantes com passeios ou espaços públicos, devem ter elevações não superiores a 1,5m admitindo, além desta medida, alturas superiores desde que executadas em gradeamentos metálicos e de preferência permeáveis visualmente.
- 2- Os muros meeiros entre lotes deverão seguir o estipulado no nº anterior e devem constituir entre eles níveis de alturas constantes de modo a garantir harmonia entre logradouros.
- 3- Nos muros de vedação, em situação de suporte entre logradouros desnivelados, poderão ser admitidas alturas superiores a partir da cota mais baixa e desde que não ultrapasse 1,5m a partir do nível superior.

### **Artigo 28º**

#### Ciclovía

Os espaços destinados a ciclovía correspondem aos definidos na Planta de Implantação, e deverão ser executados com acabamento betuminoso de tom avermelhado, sendo que na zona ribeirinha (dentro da área de limite de cheia) deverá apresentar características autodrenantes.

## **Artigo 29º**

Posto de Abastecimento de combustíveis

O espaço definido para esta função corresponde ao definido na Planta de Implantação e respectivo quadro sinóptico.

## **Capítulo V**

Regras para a execução do Plano

## **Artigo 30º**

Mecanismos de Perequação

Como é único proprietário não há lugar a qualquer perequação, remetendo-se para o regulamento municipal em vigor o pagamento das respectivas taxas de urbanização e compensação.

## **Artigo 31º**

Área a ceder ao domínio municipal

1- As áreas a ceder ao domínio municipal são as indicadas na Planta de Implantação (flh 3.2) e de Cedências (flh 20.1).

## **Artigo 32º**

Revisão do Plano e vigência

O Plano, deverá ser revisto nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, sempre que a CMV considere terem-se tornado inadequadas às disposições nele consagradas ou necessariamente findo o prazo de 10 anos a contar da data da sua entrada em vigor.

## **Artigo 33º**

Omissões

Em todos os casos omissos, ficará a área de intervenção do Plano, sujeita ao disposto no RGEU, nos regulamentos e posturas municipais, bem como em todas as disposições legais em vigor.

## **Artigo 34º**

Alterações ao Plano

Qualquer alteração ao Plano deverá decorrer de acordo com a legislação em vigor.

### **Artigo 35º**

Entrada em vigor

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

O técnico responsável

Vizela, 22 de Outubro de 2013