

PLANO DE PORMENOR DO POÇO QUENTE
REGULAMENTO

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, dispondo 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 incharacterístico e incipiente, um foco qualificado e equilibrado de diversas actividades e atractividades dinamizadoras ao actual centro do novo município.

2 - Dispondo 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
- c) Planta de Condicionantes

2 – O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

a)	Relatório	
b)	1.1 - Planta de Enquadramento	1/25000
c)	2.1 - Planta de Localização.....	1/5000
d)	3.1 - Planta de Implantação.....	1/1000
e)	4.1 - Planta de Condicionantes.....	1/1000
f)	5.1 - Planta Cadastral.....	1/1000
g)	6.1 - Planta da Situação existente.....	1/1000
h)	7.1 – Planta de Trabalho	1/1000
i)	8.1 – Planta de Áreas Verdes.....	1/1000
j)	9.1 - Perfis.....	1/1000
k)	10.1 – Perfis.....	1/1000
l)	11.1 – Perfis.....	1/1000
m)	12.1 – Pormenores tipo Arruamentos/estacionamentos/passeios.....	1/1000
n)	13 - Planta dos traçados de infra-estruturas - Águas Residuais.....	1/1000
o)	14 - Planta dos traçados de infra-estruturas Aguas Pluviais.....	1/1000
p)	15 - Planta dos traçados de infra-estruturas Abastecimento de Águas.....	1/1000
q)	16 Planta dos traçados de infraestruturas Gás.....	1/1000
r)	17 - Planta dos traçados de infraestruturas Telecomunicações.....	1/1000
s)	18 – Planta dos traçados de infraestruturas Iluminação Publica.....	1/1000
t)	19 – Planta do Extracto do Mapa de Ruído.....	1/2000
u)	20 - Extracto do PDM – condicionantes.....	1/5000
v)	21 - Extracto do PDM – ordenamento.....	1/5000
w)	22 - Fichas de dados estatísticos	
x)	23 – 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 infra-estruturada 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 á construção principal cuja área é igual á área de terreno subtraída da AI;

f)“Área bruta de construção (ABC) é a soma das área 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)Número de pisos é o número de pavimentos sobrepostos incluindo caves;

p)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 3.1).

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 03).

2 - Para a área do Plano não se admite a implementação de andares recuados nem o aproveitamento do vão do telhado.

Artigo 9º

Profundidade da construção

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

2-No terreno destinado 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 (planta 3).

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

Serviços Administrativa e restrições de utilidade pública

Artigo 13º

Serviços e restrições

1-As serviços 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 de 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 serviços 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, serviços, designadamente estabelecimentos hoteleiros, 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 que se desenvolvem abaixo da cota de soleira terão o uso indicado na planta de implantação, 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 à habitação prevista.

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 da parcela, 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 do projecto das novas construções em cada parcela.

Artigo 17º

Altura das construções

1-Os projectos deverão cumprir as cérceas estipuladas na Planta de Implantação e respectivo quadro.

2-Não são permitidos andares recuados para além da cércea máxima definida, em coberturas de quaisquer construções.

Artigo 18º

Saliências

Não são permitidas saliências ou corpos em balanço, para além daqueles previstos na planta de implantação, bem como o encerramento de varandas.

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 de adossem outros prédios.

2-Nos edifícios onde se prevejam volumes de terraço, tais como chaminés e casa das máquinas de ascensores, estes serão incorporados no vão do telhado, total ou parcialmente, e dispostos de forma regular e disciplinada, de modo a evidenciar a harmonia do conjunto edificado.

Artigo 20º

Coberturas

As coberturas serão desenvolvidas em terraço ou em telha, de acordo com a altura do prédio ou as exigências arquitectónicas 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 á alínea anterior o caso dos quarteirões constituídos por moradias isoladas e os edifícios de equipamento e comércio e ou serviços ocorrentes;
- c) Quando se utiliza a telha, esta será obrigatoriamente cerâmica de barro vermelho.

Artigo 21º

Edifícios de equipamento propostos

1-A parcela a afectar a equipamento de utilização colectiva é a constante na Planta de Implantação.

2-Esta área será 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 auto drenantes: 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.

4-Não poderão ser utilizadas espécies com grandes exigências culturais, nomeadamente grandes exigências de água.

5-Em zonas inclinadas deverá 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 ripículas.

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 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.

Artigo 27º

Muros de vedação

1 - Os muros das parcelas privadas, 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 preferencia permeáveis visualmente.

2 - Os muros meeiros entre parcelas 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 auto drenantes.

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 (fl. 3.1).

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 e 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.

Alterações ao Plano.

Artigo 34º

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.

Vizela, Agosto 2010