

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, 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 incharacterístico 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
- 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