

CONDIÇÕES TÉCNICAS E REGULAMENTARES

Índice

CONSIDERAÇÕES GERAIS	2
CAPÍTULO I - ÁREAS A INTEGRAR NO DOMÍNIO MUNICIPAL	3
CONDIÇÃO 1.º PASSEIOS	3
CAPÍTULO II - DOMÍNIO PRIVADO	3
SECÇÃO I - EDIFICAÇÕES	3
CONDIÇÃO 2.º EDIFICAÇÕES NOVAS	3
CONDIÇÃO 3.º EDIFICAÇÕES A LEGALIZAR	3
CONDIÇÃO 4.º EDIFICAÇÕES A DEMOLIR	3
SECÇÃO II - TIPOLOGIA DE OCUPAÇÃO	4
CONDIÇÃO 5.º CRITÉRIOS DE OCUPAÇÃO E HARMONIZAÇÃO	4
SECÇÃO III - ORIENTAÇÕES DE REFERÊNCIA	4
CONDIÇÃO 6.º MUROS DE VEDAÇÃO	4
CONDIÇÃO 7.º IMPLANTAÇÃO E CONSTRUÇÃO	5
CONDIÇÃO 8.º COTA DE SOLEIRA	5
CONDIÇÃO 9.º ACESSOS VERTICAIS	6
CONDIÇÃO 10.º NÚMERO DE PISOS	6
CONDIÇÃO 11.º ALTURA DA FACHADA	6
CONDIÇÃO 12.º SÓTÃOS	6
CONDIÇÃO 13.º PISOS ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA	7
CONDIÇÃO 14.º ANEXOS	7
CONDIÇÃO 15.º TELHEIROS	7
CONDIÇÃO 16.º NÚMERO DE FOGOS	7
CONDIÇÃO 17.º OUTROS USOS COMPATÍVEIS COM O HABITACIONAL	8
CONDIÇÃO 18.º ÁREAS DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO	8
CONDIÇÃO 19.º ÁREAS DE VERDE PRIVADO	8
CONDIÇÃO 20.º ESTACIONAMENTO PRIVATIVO	8

CONDIÇÕES TÉCNICAS E REGULAMENTARES

As “Condições Técnicas e Regulamentares” visam definir as ações, e estabelecer linhas orientadoras na reconversão urbanística do bairro Portela da Azóia, composto por 16 Unidades de Gestão Territorial (UGT) e situado na União das freguesias de Santa Iria de Azóia, São João da Talha e Bobadela, Município de Loures.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Todas as obras de construção e/ou legalização deverão sujeitar-se ao disposto no título de reconversão respetivo (licença de loteamento), e ao estabelecido no Plano Diretor Municipal (PDM) de Loures, Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), Regulamentos Municipais (Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização – RMEU, Regulamento Municipal para a Reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal – RMAUGI), Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação dada pela Lei n.º 71/2021 de 4 de novembro (doravante designada por Lei n.º 91/95), e demais legislação aplicável.

- Elementos fundamentais: Planta da Realidade Atual da AUGI, Planta de Síntese do Loteamento, Planta Final do Loteamento, Quadros Urbanimétricos, Quadro de Condicionantes à Legalização, Listagem de Interessados, Quadro de Cadastro e as respetivas condições da referida licença de loteamento.
- Os parâmetros urbanísticos propostos, são os valores máximos admissíveis, admitindo-se valores inferiores.
- As edificações a construir e as existentes a legalizar, devem respeitar as infraestruturas presentes e incluir novas, se for o caso, de acordo com indicações a fornecer pelas entidades concessionárias.
- Nas áreas de terreno envolventes aos lotes e integradas no domínio municipal, não são permitidas quaisquer construções complementares aos edifícios ou arranjos exteriores.
- As edificações devem apresentar a sua envolvente física (fachadas, empenas e cobertura) em condições que valorizem e harmonizem a imagem urbana.
- As condicionantes à legalização impostas, verificadas ao nível do exterior, não conferem ao respetivo titular direito a indemnização pelo seu cumprimento, nos termos do n.º 8 do artigo 7.º da Lei n.º 91/95.
- O presente estudo de reconversão não abrange as disposições legais impostas em código civil ou de natureza técnica de edificação.
- Para as questões omissas no presente regulamento, a interpretação e resolução das mesmas cumpre o definido na legislação em vigor.

CAPÍTULO I - ÁREAS A INTEGRAR NO DOMÍNIO MUNICIPAL

Condição 1.º Passeios

1. Caberá a cada proprietário executar a área de passeio correspondente aos limites do seu lote.
2. Os passeios serão revestidos com calçada à portuguesa (pedra de vidro branco).
3. Os passeios a corrigir, devem ser adaptados para uma largura mínima de 1,50m ou alinhar pelo muro adjacente, conforme Planta da Realidade da AUGI, Quadro Urbanimétrico Comparativo e Quadro de Condicionantes à Legalização.
4. A transição dos acessos para veículos deve ser efetuada dentro do lote e não na via pública, de forma a não se verificarem desníveis excessivos, pendentes dissonantes e enchimentos na faixa de rodagem.
5. As ligações individuais às redes de água e saneamento, eletricidade e telecomunicações existentes, foram suportadas pelos titulares das parcelas, e estabelecidas diretamente com os operadores. De igual modo, será da competência dos titulares dos lotes vazios, ou daqueles que ainda não tenham todas as ligações efetuadas, a execução das referidas ligações, ou a revisão das já existentes, em cumprimento das especificações e normas técnicas aplicáveis.
6. Nas situações em que o passeio já esteja executado, será da responsabilidade do titular a sua reposição e/ou reparação, no âmbito da legalização ou licenciamento de novas edificações.

CAPÍTULO II - DOMÍNIO PRIVADO

SECÇÃO I - EDIFICAÇÕES

Condição 2.º Edificações Novas

1. As edificações novas devem respeitar os parâmetros urbanísticos aplicados ao lote, de acordo com os Quadros Urbanimétricos, Planta de Síntese do Loteamento, Planta Final do Loteamento e Quadro de Condicionantes à Legalização.

Condição 3.º Edificações a Legalizar

1. As edificações passíveis de legalização estão definidas na Planta da Realidade Atual da AUGI, Planta de Síntese do Loteamento, Planta Final de Loteamento e Quadros Urbanimétricos. As retificações estão reconhecidas em Quadro de Condicionantes à Legalização, sem prejuízo de outras que se identifiquem na fase de legalização.
2. As edificações existentes a legalizar deverão respeitar as condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de abril, e os termos do artigo 7.º da Lei n.º 91/95.

Condição 4.º Edificações a demolir

Processo de Reconversão por iniciativa Municipal - n.º 72.076/URB_L_L/2022

1. As edificações a demolir estão definidas na Planta da Realidade Atual da AUGI e na Planta de Síntese do Loteamento, aplicando-se à nova edificação os parâmetros definidos no respetivo Quadro Urbanimétrico e Planta de Síntese do Loteamento.
2. As edificações identificadas em Planta da Realidade da AUGI a demolir e a alterar, gozam do estatuto de manutenção temporária de 3 anos, a contar após a emissão da licença de loteamento, exceto as que se relacionam diretamente com a realização das obras de urbanização, reconhecendo a necessidade de demolição urgente.

SECCÃO II - TIPOLOGIA DE OCUPAÇÃO

Condição 5.º Critérios de ocupação e harmonização

1. As construções deverão cumprir os polígonos de implantação, os alinhamentos e restantes parâmetros urbanísticos determinados na Planta da Realidade Atual da AUGI, Planta de Síntese do Loteamento, Planta Final do Loteamento, Quadros Urbanimétricos, Quadro de Condicionantes à Legalização e as presentes condições técnicas.
2. Em novas construções que sejam do tipo geminadas ou em banda deverão ser considerados os seguintes aspetos:
 - Se a pendente da rua o permitir, deverão ser alinhadas as cumeeiras e beirados de ambas as construções. Em caso contrário deverão ser estudadas soluções de transição entre as coberturas das duas construções.
 - Deverá haver preocupação na composição dos alçados de modo a permitir uma leitura harmoniosa do conjunto como um todo, nomeadamente ao nível dos vãos, elementos salientes da fachada, revestimentos, muros principais e gradeamentos.

SECCÃO III - ORIENTAÇÕES DE REFERÊNCIA

Condição 6.º Muros de vedação

1. Os muros de vedação novos e existentes, confinantes com o espaço público, não poderão exceder a altura média de 1,00m em material de construção opaco, podendo elevar-se até 1,50m desde que esse acréscimo seja constituído por gradeamento, sebe ou superfície similar.
2. Sempre que possível, deverá ser contemplado um único armário técnico para instalação de caixas e contadores das infraestruturas de Águas, Gás, Eletricidade e Telecomunicações.
3. Entre lotes, os muros não devem exceder 2,00m de altura, podendo elevar-se aos 3,00m de altura máxima, desde de que enquadrados por edifício anexo.
4. Em terreno acidentado onde se registe diferença altimétrica significativa, poderão ser erigidos muros de suporte de terras com alturas superiores, sem prejuízo da construção de socalcos sempre que seja necessário atenuar o impacto negativo destes sobre os lotes confinantes.

Processo de Reconversão por iniciativa Municipal - n.º 72.076/URB_L_L/2022

5. Admite-se a título excepcional a altura dos muros de vedação frontais existentes nos lotes n.º 01 e 11, atentos à topografia do terreno e forma de ocupação da parcela.

Condição 7.º Implantação e Construção

1. Todos os polígonos de implantação constantes na Planta de Síntese do Loteamento e Planta Final do Loteamento são para aplicar em construções novas e ampliações. Nos lotes com possibilidade de ampliação ou renovação dos edifícios existentes, só é possível construir no interior dos polígonos estabelecidos, prevalecendo sobre os parâmetros urbanísticos máximos estipulados nos Quadros Urbanimétricos, em caso de confronto.
2. Os afastamentos mínimos entre os limites dos lotes e dos polígonos de implantação das novas construções são fixados, em regra 3,00m à frente e nas laterais e 5,00m ou 6,00m a tardoz (no limite da AUGI). Excetuam-se os lotes expressamente assinalados na Planta de Síntese do Loteamento e Planta Final do Loteamento, para mais ou menos. As novas construções devem respeitar o alinhamento frontal do polígono máximo de implantação, sem prejuízo da criação de alpendres, ou similares recuados.
3. Nas construções existentes, incluindo as com afastamento inferior a 1,50m, deverá ser salvaguardado o estipulado no n.º 4 do artigo 7.º da Lei n.º 91/95 (condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de abril, ficando os afastamentos mínimos referidos no artigo 73.º do RGEU reduzidos a metade, com o mínimo de 1,50m ao limite de qualquer lote contíguo).
4. Os índices de implantação e construção constam dos Quadros Urbanimétricos.

Condição 8.º Cota de soleira

1. As cotas de soleira estão definidas na Planta de Síntese do Loteamento para todas as edificações existentes e a edificar, as quais estão em consonância com o projeto de arruamentos e drenagem de águas residuais e pluviais. Para efeitos de legalização aceitam-se as cotas de soleira existentes, salvo ampliação significativa ou renovação total, devendo adotar-se, nestes casos, o parâmetro "elevação da soleira".
2. A cota de soleira pode ser definida pela adoção do parâmetro "elevação da soleira", enquanto alternativa tecnicamente justificada. A elevação da soleira não pode exceder, positiva ou negativamente, uma altura superior a 0,60m (sessenta centímetros) em relação à cota média do troço do lancil em frente ao lote, salvo se a aplicação desta regra não permitir que a fachada frontal ou posterior ao arruamento fique totalmente livre a partir da cota 0,15m (quinze centímetros) abaixo do nível do pavimento interior.
3. Não são abrangidas pelo disposto no número anterior, edificações relativamente às quais, da aplicação destas regras, possa resultar a falta de enquadramento com a envolvente.

Condição 9.º Acessos verticais

1. Em novas construções os acessos verticais deverão ser interiores, implantando-se por forma a servirem de elo de ligação e vivência entre os níveis do mesmo fogo.
2. Em construções existentes a manter, admite-se a manutenção de acessos verticais exteriores, desde que não existam condicionantes à legalização de reformulação ou demolição associados.
3. Não se admitem escadas exteriores de acesso à cobertura (plana) dos edifícios anexos, novos ou existentes.

Condição 10.º Número de pisos

1. O número de pisos acima e abaixo da cota de soleira em cada lote estão definidos nos Quadros Urbanimétricos, na Planta de Síntese do Loteamento e na Planta Final do Loteamento.
2. Nos lotes onde se preveem novas edificações com 3 pisos, n.º 20, 60, 70, 75 e 76, o piso 1 (térreo) será destinado a estacionamento automóvel, acesso vertical e arrumos, com o pé-direito livre máximo inferior a 2,40m, tal como nos pisos abaixo da cota de soleira dos restantes lotes.

Condição 11.º Altura da fachada

1. Nos edifícios de 2 pisos acima da cota de soleira, a altura da fachada está limitada a 6,50m, medida entre a cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado ou platibanda. Nos casos excecionais de 3 pisos acima da cota de soleira, no máximo pode adicionar-se 2,70m, considerando que o piso 1 é destinado a estacionamento automóvel, acesso vertical e arrumos.
2. Nos edifícios de 2 pisos acima da cota de soleira, a cota máxima da última laje (de esteira) não poderá ser superior a 6,00m acima da cota de soleira, e os pisos das construções habitacionais estão limitados, entre pisos, ao máximo de 3,00m. Nos casos excecionais de 3 pisos acima da cota de soleira, no máximo pode adicionar-se 2,70m, considerando que o piso 1 é destinado a estacionamento automóvel, acesso vertical e arrumos.
3. Nas construções existentes, que não tenham condicionantes à legalização de reformulação ou demolição associada, poderão ser mantidas as alturas existentes.

Condição 12.º Sótãos

1. A cota máxima do arranque da cobertura é de 0,50m acima da cota da laje de esteira, devendo a sua inclinação ser adequada ao material escolhido para revestimento, de forma a evitar eventuais impactos negativos, salvo se houver especificações técnicas que imponham solução diferente.
2. A área do sótão será contabilizada para efeitos da superfície de pavimento, nos termos previstos no PDM e nos Regulamentos Municipais.
3. As áreas de sótão não poderão constituir frações autónomas.

Condição 13.º Pisos abaixo da cota de soleira

1. O seu uso deverá ser para estacionamento e/ou arrumos, admitindo-se eventualmente outras ocupações de acordo com as condições técnico regulamentares em vigor.
2. Nos casos em que se admitida outras ocupações, a área das caves será contabilizada para efeitos de parâmetros urbanísticos.
3. A cave não poderá exceder o polígono de implantação e a área máxima de implantação da construção, devendo o pé direito ser inferior a 2,40m, para efeito de estacionamento e arrumos.

Condição 14.º Anexos

1. A área dos anexos é contabilizada para o cálculo do índice de implantação e de edificabilidade, exceto se for destinada a estacionamento automóvel, que releva apenas para o índice de construção.
2. As áreas máximas de construção para os anexos são as constantes dos Quadros Urbanimétricos.
3. Os anexos não poderão ter mais que um piso. Caso tenham uma cobertura inclinada, a cumeeira terá a cota máxima de 3,60m. Caso tenham uma cobertura plana a cêrcea máxima será de 3,00m. O pé-direito deverá ser inferior a 2,40m.
4. Os novos anexos deverão, sempre que possível, ser implantados no local sugerido na Planta de Síntese do Loteamento.
5. Para os anexos existentes a reformular, a geometria e polígono sugerido é indicativo, podendo ter outras formas desde que não ultrapasse a área de construção permitida no Quadro Urbanimétrico.
6. No lote 48 admite-se, excecionalmente, a existência de cave na edificação anexa.

Condição 15.º Telheiros

1. São admitidos telheiros destinados a uso complementar do edifício principal, com um pé-direito inferior a 2,40m, uma área coberta não totalmente encerrada, conforme previsto em Quadros Urbanimétricos. Da concretização do telheiro não pode resultar prejuízo para a área mínima de logradouro permeável.
2. A sua localização preferencial será no logradouro tardoz e apensa ao anexo, quando esteja programada a sua edificação/legalização. Podem verificar-se outras localizações, a título excecional e desde de que devidamente justificável e aceitável pelos serviços técnicos, embora sendo interdito a sua implantação no logradouro fronteiro do lote.

Condição 16.º Número de Fogos

1. O número máximo de fogos para cada lote consta dos Quadros Urbanimétricos, Planta de Síntese do Loteamento e Planta Final do Loteamento.

Condição 17.º Outros usos compatíveis com o habitacional

1. Os lotes para atividades económicas são os definidos em Planta de Síntese do Loteamento, Planta Final de Loteamento e Quadros Urbanimétricos, e destinam-se a atividades no âmbito do comércio local ou outras, desde que compatíveis com a função habitacional conforme PDM de Loures.
2. Deverão ser garantidos lugares de estacionamento no interior do lote, bem como as operações de carga e descarga, de acordo com atividade a exercer.
3. São interditas todas as atividades não compatíveis com a habitação, que promovam ruídos, cheiros, fumos e manuseamento de produtos perigosos.
4. Nos lotes destinados a habitação e atividades económicas aceita-se uma variação máxima de 10%, entre os valores atribuídos no Quadro Urbanimétrico para cada um desses usos, sem prejuízo da superfície de pavimentos (Sp).

Condição 18.º Áreas de impermeabilização do solo

1. Deverá ser assegurada uma área permeável não inferior a 50% da área do logradouro.
2. No âmbito da legalização das edificações existentes, admite-se que o logradouro tenha uma área permeável mínima de 30% da sua área total.

Condição 19.º Áreas de verde privado

1. Os espaços verdes no interior dos logradouros devem apresentar-se de forma tratada e cuidada, respeitando os níveis de permeabilidade do solo.
2. O projeto de arranjos exteriores do lote deve prever a definição do tipo, porte e características do material vegetal a aplicar, revestimentos, pavimentos exteriores e níveis de permeabilidade do solo.
3. Sempre que possível, deverá ser contemplado no muro principal da edificação uma sebe arbustiva, por forma a requalificar a envolvência do espaço público, que poderá elevar-se até uma altura de 2,00m e não deverá transpor o limite do lote.

Condição 20.º Estacionamento privativo

1. Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento no interior do lote, exceto quando a área de edificação for inferior a 150,00 m², situação em que se admite a existência de apenas um lugar.
2. Nas edificações plurifamiliares é obrigatória a existência de um lugar de estacionamento por fogo, no interior do lote, exceto se a tipologia do fogo for superior a T4, situação em que são exigidos dois lugares por fogo, sendo que esta exigência deverá ser observada mesmo em prejuízo de áreas afetas a outros usos existentes.

BAIRRO PORTELA DA AZÓIA - UGT 12

União das freguesias de Santa Iria de Azóia, São João da Talha e Bobadela



Processo de Reconversão por iniciativa Municipal - n.º 72.076/URB_L_L/2022

3. Quando se verifique que a dotação de estacionamento, não possa vir a ser cumprida, admite-se uma redução, desde que devidamente justificada.
4. Em face das condições físicas dos lotes n.º 24 e 63 e das respetivas edificações existentes, admite-se a sua legalização sem estacionamento automóvel.
5. Os lugares de estacionamento poderão ser cobertos ou descobertos.

Loures, janeiro de 2024

Vanessa Suarez Ferrão | Arq.^a