

RECONVERSÃO URBANÍSTICA DE AUGI

Bairro de Almarjão

Loures



CONDIÇÕES TÉCNICO REGULAMENTARES

FEVEREIRO 2021



ATELIER GEOMETRIA – PROJECTOS DE ARQUITECTURA E URBANISMO LDA.

Av. das Descobertas, nº 15 – 3º A – 2670–383 Loures

Tel. 219 838 072 – Fax. 219 838 074 – E-mail: geral@ateliergeometria.com

Índice

Preâmbulo

Capítulo I – Disposições Gerais

- Artigo 1 - Lei Habilitante
- Artigo 2 - Objeto e âmbito territorial
- Artigo 3 - Conceitos urbanísticos
- Artigo 4 - Tolerância de áreas aplicáveis ao edificado

Capítulo II – Edificado e enquadramento do Lote

- Artigo 5 - Lotes com edificação
- Artigo 6 - Lotes sem edificação
- Artigo 7 - Atividades Económicas
- Artigo 8 - Edifício Principal
- Artigo 9 - Edifício Anexo
- Artigo 10 - Telheiro
- Artigo 11 - Muros e Vedações
- Artigo 12 - Áreas Impermeabilizadas
- Artigo 13 - Estacionamento Privado

Capítulo III – Partes de edificação e Componentes Construtivas

- Artigo 14 - Cota de Soleira
- Artigo 15 - Acessos verticais
- Artigo 16 - Caves e Pisos abaixo da Cota de soleira
- Artigo 17 - Coberturas e Sótãos
- Artigo 18 - Varandas e Corpos Balançados
- Artigo 19 - Demolições Totais e Parciais



Condições Técnico Regulamentares

Preâmbulo

Considerando que:

A delimitação de Área Urbana de Génese Ilegal do Bairro de Almarjão foi aprovada pela Câmara Municipal de Loures, através da deliberação municipal, que fixou a modalidade de reconversão através de Loteamento de Iniciativa Municipal.

A operação de reconversão urbana da AUGI pretende:

- a) Conceder aos titulares inscritos na AUGI a divisão da propriedade, bem como a regularização da situação registral de toda a área a lotear.
- b) Salvar a utilização do solo para os efeitos preconizados no PDM em vigor bem como de dotar a AUGI de terrenos de cedência com condições de estabelecer zonas verdes e de equipamentos.
- c) Garantir que o processo de reconversão garante as normas e os princípios preconizados na Lei 91/95 e no Decreto-lei 804/76.
- d) Criar condições com vista ao licenciamento das edificações existentes, nomeadamente com a possibilidade de serem considerados os critérios regulamentares do Regulamento Municipal para as Áreas Urbanas de Génese Ilegal.
- e) Estabelecer critérios e princípios de boa prática urbanística e de equidade na estruturação da proposta de Loteamento e das condições de edificação.
- f) Identificar as condições sujeitas ao registo de ónus e de condicionamentos que devem constar na elaboração de projetos e na instrução de operações urbanísticas.

Pretende-se que a aplicação das Condições Técnico Regulamentares para a reconversão Urbana da AUGI Bairro de Almarjão permita dotar o município de um instrumento de gestão, com a articulação dos objetivos preconizados nas diversas normas em vigor transpostas para o processo de Loteamento, tendo em vista a reconversão do Edificado e das condições de Habitabilidade.



Capítulo I - Disposições Gerais

O presente capítulo estrutura o objeto e âmbito da proposta de Loteamento, bem como o vínculo e conceitos aplicáveis.

Artigo 1 - Lei Habilitante

As Condições Técnico Regulamentares são aprovadas nos termos e para os efeitos do artigo 29º da lei 91/95 de 2 de Setembro, com a redação em vigor.

Artigo 2 - Objeto e âmbito territorial

As Condições Técnico Regulamentares estabelecem regras aplicáveis aos lotes, em complemento ao especificado na planta síntese de Loteamento, quadro urbanimétrico, quadro de ónus e quadro de condicionamentos à legalização.

Artigo 3 - Conceitos urbanísticos

Os conceitos urbanísticos propostos nas Condições Técnico Regulamentares decorrem de normativo vigente, pelo que se aplica subsidiariamente a Lei das AUGI, o RMAUGI, o RMEU, o RJUE e o Regulamento do PDM de Loures.

Artigo 4 - Tolerância de áreas aplicáveis ao edificado

Nas edificações com mais do que uma categoria de uso, admite-se uma variação máxima de 30% do valor atribuído no quadro urbanimétrico para cada uso, sem prejuízo da área total de construção prevista para o lote.



Capítulo II – Edificado e enquadramento do Lote

O presente capítulo define as regras urbanísticas a aplicar à ocupação de lotes, com e sem edificação, sendo complementado pela planta síntese de Loteamento e respetivo quadro Urbanimétrico.

Artigo 5 - Lotes com edificação

1. Os lotes com edificação á data de elaboração da presente proposta de loteamento e do levantamento topográfico, que são passíveis de enquadramento legal face às Condições Técnico Regulamentares e legislação subsidiária, estão identificados na planta síntese e no respectivo quadro urbanimétrico com as condições e parâmetros de ocupação e construção.

Artigo 6 - Lotes sem edificação

1. Os lotes sem edificação á data de elaboração da presente proposta de loteamento e do levantamento topográfico, permitem a edificação nos seguintes termos:
 - 1.1. Os afastamentos mínimos dos edifícios aos limites dos lotes são fixados em 3m (três metros) à frente de lote, 3m (três metros) à lateral e a tardoz o afastamento identificado em planta síntese.
 - 1.2. Consideram-se exceções aos afastamentos definidos na alínea anterior:
 - 1.2.1. Lotes 227, 228, 237 e 238, em que se admite um índice de ocupação de 100%, fundamentado na centralidade dos lotes com proposta de uso misto de habitação colectiva e actividade económica;
 - 1.2.2. Lote 230, em que se admite os afastamentos representados em planta síntese, fundamentado no uso exclusivo de actividade económica com caracter de equipamento;
 - 1.2.3. Lotes 231 a 236 em que se admite um afastamento à frente de lote de 1m (um metro) e à lateral sem afastamento configurando uma solução em banda, fundamentado na dimensão reduzida dos lotes;
 - 1.3. Os polígonos base para implantação das novas edificações definidos em planta síntese constituem o limite máximo de ocupação permitido para o edifício principal.
 - 1.4. Consideram-se exceções aos afastamentos definidos na alínea anterior:
 - 1.4.1. Lotes 82, 83, 142 e 143 em que se admite a ausência de afastamento a tardoz para o piso em cave, fundamentado na morfologia do terreno e localização em gaveto.
 - 1.4.2. Lotes 13, 108 e 168 em que se admite a redução do afastamento a tardoz para o piso em cave, conforme representado em planta síntese, fundamentado na morfologia do terreno e localização em gaveto.



Artigo 7 - Atividades Económicas

1. Nos lotes com edificação, não é admitido o uso de actividade económica.
2. Nos lotes sem edificação, será admitido o uso de actividade económica no edifício principal:
 - 2.1. No piso 1 dos lotes 227, 228, 237 e 238, em complemento do uso habitacional;
 - 2.2. Nos lotes 229 e 230, com uso exclusivo de actividade económica;
3. As atividades económicas têm de ser não poluentes (comércio, serviços, restauração e similares), integráveis em tecido urbano predominantemente habitacional e respeitando a legislação em vigor.
4. Não são admitidos os usos de indústria e micrologística.

Artigo 8 - Edifício Principal

1. Nos lotes com edificação, o edifício principal, deverá cumprir os parâmetros e normas descritos em planta síntese, quadro urbanimétrico, quadro de ónus e quadro de condicionamentos à legalização.
2. Nos lotes com edificação, em caso de reconversão com nova edificação, o edifício principal, deverá respeitar o polígono base para implantação dos edifícios principais novos definido em planta síntese de loteamento, ou, caso este seja omissivo, os afastamentos mínimos de 6m (seis metros) a tardoz, 3m (três metros) na lateral e 3m (três metros) à frente de lote.
3. Nos lotes sem edificação, deverá respeitar o polígono base para implantação dos edifícios principais novos definido em planta síntese de loteamento.
4. A construção do edifício principal deverá prever a utilização de materiais resistentes ao fogo.

Artigo 9 - Edifício Anexo

1. Todos os anexos, terão o uso exclusivo para estacionamento, arrumos ou uso complementar (UC) da função habitacional, (tipo cozinha de lenha, forno, garrafeira, adega, churrasco).
2. Nos lotes com edificação, os anexos já construídos deverão cumprir as normas e áreas descritas em planta síntese, quadro urbanimétrico e quadro de condicionamentos à legalização.
 - 2.1. A área total para anexos poderá estar distribuída por estruturas independentes.
3. Nos lotes sem edificação, não é admitida a edificação de anexo.
4. A construção do edifício anexo deverá prever a utilização de materiais resistentes ao fogo.

Artigo 10 - Telheiro

1. Para os lotes com e sem edificação, não é admitida a edificação de telheiro.



Artigo 11 - Muros e Vedações

1. Para efeitos das Condições Técnico Regulamentares sobre Muros e Vedações, para os lotes sem edificação, aplica-se os critérios, conceitos e normas expressas no RMAUGI.
 - 1.1. Nos termos do RMAUGI os muros confinantes com a via pública, devem integrar projeto de arquitetura em operação urbanística do lote que demonstre em alçado a solução preconizada e sua integração com os lotes confinantes.
 - 1.2. Os muros construídos em alvenaria devem ser rebocados e pintados, admitindo-se a aplicação parcial ou total de revestimento em material cerâmico ou pétreo, devendo os materiais possuir resistência ao fogo.
2. Para efeitos das Condições Técnico Regulamentares sobre Muros e Vedações, para os lotes com edificação, aplicam-se os seguintes critérios:
 - 2.1. Quando se trate de muro confinante com espaço público, a altura máxima de 1,50 m (um metro e meio), desde que construídos com material de edificação opaco, podendo elevar-se até ao máximo de 2 m (dois metros), sempre que encimados por gradeamento ou superfície similar, sem prejuízo da boa execução da instalação de equipamentos e sistemas relacionados com infra-estruturas, designadamente contadores, depósitos de gás e botoneiras;
 - 2.2. Os muros de divisão entre propriedades não podem exceder 2 m (dois metros) de altura, a contar da cota do terreno mais elevada, admitindo-se um máximo de 3 m (três metros) se forem enquadrados por eventuais anexos, sendo, em casos devidamente justificados e avaliados, permitidas vedações com altura superior em rede de arame ou material que se considere adequado, na apreciação.
 - 2.3. As vedações em sebe vegetal podem elevar-se até à altura de 2 m (dois metros), mas não devem transpor o limite do lote;
 - 2.4. Em terreno acidentado onde se registre uma diferença de cotas significativa, podem ser erigidos muros de suporte de terras com alturas superiores, sem prejuízo da edificação de socacos sempre que seja necessário atenuar o impacto negativo destes.
 - 2.5. Será permitida a manutenção dos acabamentos existentes que se apresentem em bom estado de conservação, os muros que forem reformulados ou que se apresentem degradados devem cumprir o estipulado para os lotes sem edificação.
3. Quando se trate de muro de divisão entre propriedades, em lotes com ou sem edificação, cuja diferença de cota entre os lotes seja superior a 2 m (dois metros), aplicam-se os seguintes critérios:
 - 3.1. No lote à cota superior, o muro deverá ter a altura máxima de 1 m (um metro) desde que construído com material opaco e de 1,50m (um metro e meio) se encimado por gradeamento.
 - 3.2. No lote à cota inferior, o muro deverá contemplar uma solução de drenagem devendo a sua altura total não ser superior à diferença de cota entre os lotes.
 - 3.3. Nos lotes 94 a 108 os muros a tardoiz devem cumprir as adequadas condições de estabilização e drenagem da encosta especificadas na proposta de loteamento.
 - 3.4. Os lotes 50, 51 e 229, bem como a parcela E, encontram-se condicionados a tardoiz à passagem da rede de drenagem de águas pluviais derivadas da Rua E e da Parcela D.



Artigo 12 - Áreas Impermeabilizadas

1. Para os lotes com edificação e sem edificação, os logradouros devem apresentar uma área de impermeabilização limitada à implantação das edificações e sua normal acessibilidade.
2. Para efeito de cálculo da área permeável a assegurar, é área do logradouro a área do lote subtraída das áreas máximas de implantação dos edifícios principal e anexos, tal como consideradas no quadro urbanimétrico.
3. Para os lotes com edificação admite-se, uma área de impermeabilização do logradouro até 70%.
4. Para os lotes sem edificação os logradouros devem assegurar uma área permeável não inferior a 50% da sua área total.
 - 4.1. Constituem exceção os lotes 227, 228, 237 e 238, considerando que a área de implantação corresponde à área do lote, em que se admite uma área de impermeabilização de 100%;
 - 4.2. Constituem exceção os lotes 229 e 230, considerando o uso exclusivo de atividade económica, deverão assegurar uma área permeável não inferior a 30% do logradouro ou a implementação da medida preconizada no ponto 7.
5. Nos lotes em que exista área de logradouro na situação de espaço privado de usufruto público, considera-se que a mesma não deva ser considerada na área de logradouro para apuramento da percentagem permeável mínima.
6. O estacionamento no logradouro não deverá prejudicar a percentagem permeável mínima exigível nos pontos anteriores. Pode ser proposta a utilização de pavimentos permeáveis, considerando a disposição do decreto regulamentar 9/2009.
7. A título excecional, mediante fundamentação no âmbito do projeto de Licenciamento de Arquitetura e da Rede de Drenagem Pluvial, pode a autarquia considerar admissíveis índices inferiores aos estipulados no presente articulado desde que sejam propostas medidas de mitigação do efeito de impermeabilização, tais como poços absorventes, trincheira de infiltração de água ou cisterna de armazenamento de água pluvial, que demonstrem que da sua aplicabilidade resulta o cumprimento do dimensionamento da retenção de água equiparada em relação à percentagem de permeabilidade aplicada ao lote.

7.1. Exemplo de dimensionamento de Caixa Absorvente:

Este estudo, relativo à permeabilidade regulamentar para os lotes do Bairro do Almarjão, tem por objetivo a determinação de uma solução que sirva de referência para o Bairro. Desse modo, analisou-se o lote médio, de forma a encontrar um valor que pudesse servir de referência:

- Lote tipo

Área média do lote = 318,67m²

Área média de implantação do Edifício Principal = 120,54m²

Área média de logradouro = 201,49m²

Superfície permeável mínima (50%) = 100,75m²; Superfície permeável mínima (30%) = 60,45 m²



Sendo o lote apresentado resultado da média dos valores propostos para o bairro, resolveu-se fixar o valor de referência da superfície permeável por lote, na ordem dos 100m².

Para além de se determinar o valor de referência para a área de logradouro a tornar permeável, determinou-se ainda o período de retorno e a duração de precipitação a considerar para os factores pluviométricos, de forma a eger uma intensidade de precipitação de referência que pudesse fornecer o volume de águas pluviais que se acumularia nessa mesma área permeável.

Foram adotados os seguintes parâmetros:

- Região A
- Período de retorno = 10 anos
- Duração da precipitação = 10 minutos
- Intensidade de precipitação = 82,09 mm/h.m² = 1.37 l/min.m²

Considerando um tempo de infiltração de 10 minutos para que se obtenha um abaixamento de 25mm, chegamos a um caudal mínimo de 67l/m²/dia a infiltrar-se no solo, partindo do princípio que a caixa absorvente enche os 100%.

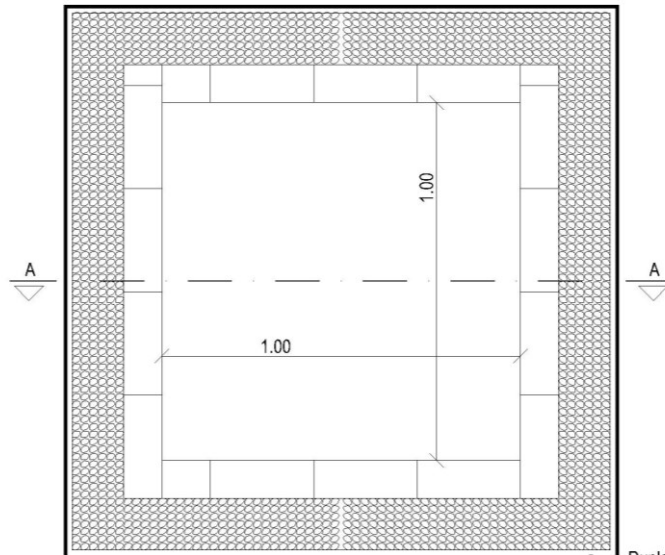
De modo a garantir que a solução proposta funcione como meio de infiltração da água da chuva no solo, propõe-se a execução de caixa absorvente com 1,0m³ de volume útil de água a fazer percolar pelo solo, sendo todo o excedente reencaminhado para as infra-estruturas de drenagem pluvial instaladas no Bairro do Almarjão.

Optou-se por este tipo de solução em detrimento de um típico poço absorvente, uma vez que os poços atingem profundidades consideráveis (usualmente 2 metros, o que poderia criar vazios no subsolo e consequentemente afectar a estabilidade das fundações das habitações confinantes), para além de ser recomendado que os mesmos se situem a uma distância mínima de 5 metros de qualquer edificação.



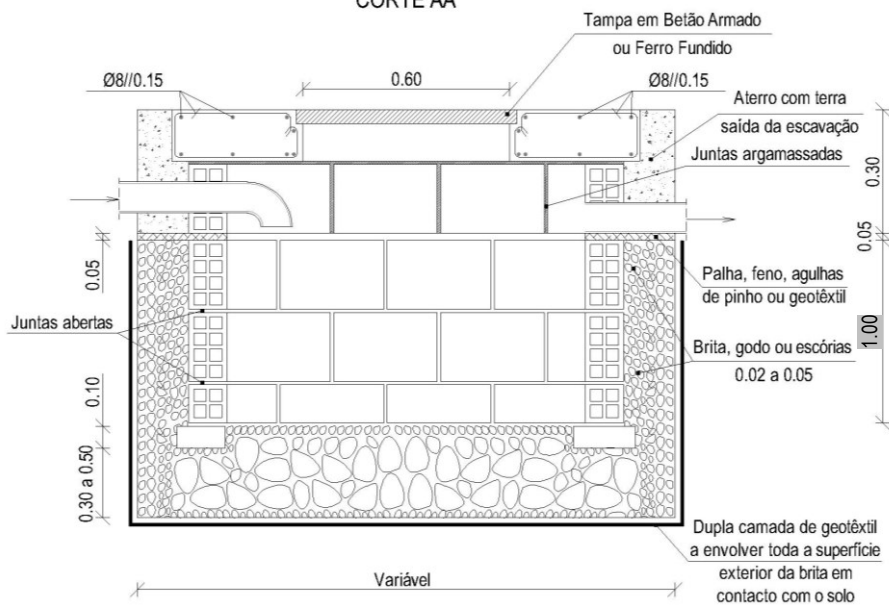
CAIXA ABSORVENTE
S/ESCALA

PLANTA



Dupla camada de geotêxtil a envolver toda a superfície exterior da brita em contacto com o solo

CORTE AA



Artigo 13 - Estacionamento Privado

1. Os lugares de estacionamento podem ser cobertos ou descobertos.
2. Para os lotes com habitação unifamiliar é obrigatória a seguinte dotação de estacionamento no interior do lote:
 - 2.1. 1 lugar / fogo com superfície de pavimento <120m²
 - 2.2. 2 lugares / fogo com superfície de pavimento >120m² e <300m²
 - 2.3. 3 lugares / fogo com superfície de pavimento >300m²
3. Para os lotes com habitação colectiva é obrigatória a seguinte dotação de estacionamento no interior do lote:
 - 3.1. 1 lugar / fogo para superfície de pavimento média por fogo < 90 m²
4. Para os lotes com actividade económica é obrigatória a existência de lugares de estacionamento no interior do lote, de acordo com os valores mínimos constantes em quadro urbanimétrico.



Capítulo III – Partes de edificação e Componentes Construtivas

O presente capítulo define as regras urbanísticas a aplicar à reconversão das edificações existentes e ao normativo aplicável às edificações novas, sendo complementado pela planta síntese de Loteamento e respetivo quadro Urbanimétrico.

Artigo 14 - Cota de soleira

1. Para os lotes com edificação aceita-se a cota de soleira existente, de acordo com o levantamento apresentado no âmbito do processo de legalização do edifício.
2. Para os lotes sem edificação as cotas de soleira são as definidas em planta síntese de loteamento – quarteirões e quadro urbanimétrico proposto e devem estar em consonância com o projeto de arruamentos e drenagem de águas residuais e pluviais, e cumprir as normas de mobilidade condicionada.
 - 2.1. Consideram-se exceções as situações em que seja comprovada que as condições geotécnicas ou a litologia do solo sejam impeditivas e cumulativamente que os encargos com a execução de escavações e aterros para a obtenção da cota do arruamento ou de elevação da soleira sejam desajustados face ao valor da obra de edificação para o lote.

Artigo 15 - Acessos verticais

1. Para os lotes com e sem edificação não se admite o acesso vertical exterior ao sótão.
2. Admite-se o prolongamento da escada principal interior aos pisos do sótão e cave, desde que salvaguardados os requisitos de segurança.

Artigo 16 - Caves e Pisos abaixo da Cota de soleira

1. Admite-se a existência de caves que devem ter o uso prioritário ou dominante de estacionamento, arrumos ou outras ocupações com condições técnico-regulamentares para o efeito.
2. Nos lotes sem edificação aplicam-se os seguintes critérios:
 - 2.1. A cave deve ser coincidente com a implantação do edifício principal.
 - 2.2. Considera-se excepção à alínea anterior as caves nos lotes 13, 82, 83, 108, 142, 143 e 168, em que se admite polígono divergente dos pisos acima da cota de soleira, fundamentado na morfologia do terreno e localização em gaveto.
 - 2.3. No lote 229 permite-se o uso de atividade económica.



Artigo 17 - Coberturas e Sótãos

1. No caso de coberturas inclinadas, as águas devem ser paralelas ao arruamento e o seu arranque não pode elevar-se mais que 0,50m (meio metro) acima da laje de esteira, salvo excepções devidamente justificadas pelo seu enquadramento, devendo a sua inclinação ser adequada ao material escolhido para revestimento, por forma a evitar eventuais impactos negativos.
2. Admite-se a instalação de equipamento de produção de energia nas coberturas, devendo ser instaladas, preferencialmente, no plano a tardo do edifício. Nas edificações novas, deve a solução arquitectónica procurar integrar o equipamento energético.
3. Para as edificações existentes será de aceitar as excepções:
 - 3.1. As altimetrias existentes nas coberturas inclinadas.

Artigo 18 - Varandas e Corpos Balançados

1. Nas fachadas do piso térreo de edifícios que confinem com a via pública não são admitidas janelas, portas ou portões a abrir no sentido da via pública.
2. Nas fachadas de edifícios que confinem com a via pública ou com espaço privado de usufruto público poderão ser admitidas saliências em avanço sobre o plano das fachadas, cuja altura mínima acima do passeio é de 3 m ou de outra altura tecnicamente justificável em sede de processo de reconversão do lote e mediante o cumprimento do estabelecido no regulamento municipal.

Artigo 19 - Demolições Totais e Parciais

1. A demolição total de edificações para cumprimento de deliberações previstas neste diploma carecem de licenciamento nos termos da lei 91/95 com a redação em vigor.
2. As obras de demolição parcial de edificações para cumprimento do instrumento de reconversão deverão ser integradas em projecto de arquitectura no âmbito de operação urbanística do lote.

