

BAIRRO DO MIRADOURO
Projecto de Reconversão Urbanística da AUGI

Requerente: Comissão de Proprietários do Bairro do Miradouro, Catujal, União de Freguesias de Camarate, Unhos e Apelação, Loures

Projecto: Projecto de Reconversão Urbanística da AUGI

Localização: Bairro do Miradouro, Catujal, Loures

CONDIÇÕES TÉCNICO REGULAMENTARES
Projecto de Reconversão Urbanística da AUGI

I – OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Artigo 1º

Infra-estruturas viárias

(Arruamentos)

Lancis

1. Os lancis junto da faixa de rodagem sem estacionamento serão em pedra de cantaria com a altura de 0,12m de vista, assente sobre uma fundação de betão.
2. Os lancis junto da faixa de rodagem com estacionamento, serão em pedra de cantaria com a altura de 0,04m de vista, assente sobre uma fundação de betão.
3. Os lancis frontais às passagens de peões, serão em pedra de cantaria com a altura de 0,04m de vista, assente sobre uma fundação de betão.

Passeios

4. Os passeios terão um mínimo de 1,00m (um metro) de largura.
5. Os passeios são a executar em vidraço miúdo (calçada à portuguesa) assente sobre base de saibro.

II – IMPLANTAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS EDIFÍCIOS

Artigo 2º

Uso dos solos

A localização das Atividades Económicas, nos edifícios expressamente indicados no Desenho 003 – Planta de Síntese do Loteamento, é vinculativa.

BAIRRO DO MIRADOURO

Projecto de Reversão Urbanística da AUGI

Artigo 3º

Áreas de impermeabilização dos logradouros

1. Nos lotes por edificar deverá ser garantido uma área permeável mínima de 50% da área do logradouro, apurada após a implantação das construções (construção principal e anexo).
2. Nos lotes já edificados, admite-se uma área permeável mínima de 30%, apurada após a implantação das construções (construção principal e anexo).
3. Para cumprimento da percentagem mínima de permeável, poderá o piso do acesso à garagem ser executado em por grelhas permeáveis.

Artigo 4º

Implantação e dimensionamento dos edifícios

Edificações em conjunto

1. Os afastamentos mínimos dos edifícios aos limites dos lotes são fixados em 3,00m (três metros) à lateral e 6,00m (seis metros) a tardoz, admitindo-se o limite de 5,00m (cinco metros) a tardoz para habitações unifamiliares. Excecionalmente, nos lotes 16, 20 e 58 admite-se o afastamento a tardoz de 3,00m (três metros).
2. Para os edifícios existentes, a legalização tem de cumprir as condições mínimas de habitabilidade, tendo os afastamentos ao limite do lote vizinho, que ter o mínimo de 1,50m (um metro e meio), quando se trata de iluminação e ventilação de compartimentos habitacionais.

Número máximo de pisos

3. O número máximo de pisos acima e abaixo da cota de soleira e os planos marginais, são os fixados no Projecto de Reversão, conforme Peças Desenhadas (Desenho 003 – Planta de Síntese do Loteamento) e Quadro Urbanimétrico.

Altura dos edifícios

4. A altura dos edifícios é definida com base no número de pisos e perfis volumétricos apresentados, sendo que a cércea máxima para edifícios habitacionais de 2 pisos deverá ser de 7,20m (sete metros e vinte centímetros), para edifícios habitacionais de 3 pisos deverá ser de 10,00m (dez metros) e para edifícios para actividades económicas de 1 piso, deverá ser de 7,20m (sete metros e vinte centímetros), devendo ser dado sempre cumprimento ao parecer da ANAC.

Cotas de soleira

5. A cota de soleira é definida no presente Projecto de Reversão para todas as novas edificações, devendo estar em consonância com os arruamentos e redes de drenagem de águas residuais e pluviais.
6. O valor da cota de soleira fixado no quadro urbanimétrico poderá beneficiar de uma variação de 0,50m.
7. Para os edifícios existentes aceita-se a cota de soleira existente.

BAIRRO DO MIRADOURO

Projecto de Reconversão Urbanística da AUGI

Artigo 5º

Construções novas

De acordo com as presentes condições técnico regulamentares, deverão ser cumpridas as disposições gerais do RGEU e demais Regulamentação em vigor, dando ao mesmo tempo cumprimento ao dimensionamento e alinhamentos, estipulados nas implantações deste estudo.

Artigo 6º

Acessos Verticais

Nas moradias unifamiliares poderão existir acessos verticais exteriores desde que cumpram as disposições do RMAUGI.

Artigo 7º

Coberturas e Sótãos

1. Nas coberturas, quando planas, será admitida a existência de áreas técnicas de apoio aos sistemas solares térmicos, desde que estas possuam um pé-direito inferior a 2,20m, e ocupem a área estritamente necessária ao uso pretendido e não possuam uma ocupação superior a 25% da área do piso inferior, não sendo permitido que se elevem na prumada do plano da fachada principal.
2. O arranque do telhado não poderá elevar-se acima de 0,50m da laje de esteira, devendo a sua inclinação ser a adequada ao material aplicado na cobertura, por forma a evitar grandes impactos visuais do mesmo.

Artigo 8º

Usos

Usos Compatíveis

1. Só será admitida, ao nível do piso térreo da construção principal, ocupação com atividades económicas, desde que não poluentes das redes de drenagem naturais ou públicas e integráveis no tecido urbano definido (predominantemente habitacional), desde que respeitem a legislação em vigor e desde que esteja previsto no quadro urbanimétrico.
2. Deverá nestes casos e na medida do possível, ser garantido estacionamento e área de operações para carga e descarga no interior do lote, compatíveis com a ocupação que se vier a autorizar / licenciar.

Uso do Anexo

3. Nos edifícios anexos, o seu uso deverá ser estritamente para garagem (estacionamento), arrumos, ou actividade complementar da função habitacional (exp.: cozinha de lenha, forno, garrafeira).
4. O pé-direito máximo e a altura do anexo deverão ser os previstos no nº 3 do artigo 37º do RMAUGI.
5. Só deverão ser executados em estrutura de betão armado, com panos de alvenaria, sendo o seu estudo arquitectónico de integração com a moradia definida em cada lote.

BAIRRO DO MIRADOURO
Projecto de Reconversão Urbanística da AUGI

Artigo 9º

Estacionamentos

1. Deverão ser previstos lugares de estacionamento no interior dos lotes, na proporção de um (1) lugar por fogo.
2. Os lugares de estacionamento poderão ser cobertos ou descobertos, desde que integrados no interior dos lotes.
3. Admitem-se exceções, desde que devidamente fundamentadas, para situações de lotes onde não se verifique possível a implementação de lugar de estacionamento no interior do lote.

III – CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS E CONSTRUTIVAS DOS EDIFÍCIOS

Artigo 10º

Construções confinantes com a Via Pública

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. As construções confinantes com a via pública deverão ser executadas sobre fundações descentradas de modo a garantirem o subsolo dos passeios completamente livres de qualquer tipo de construção.

Artigo 11º

Corpos Balançados

Poderão ser admitidos corpos balançados desde que os mesmos cumpram o afastamento mínimo de 1,50 ao limite do lote, à exceção dos corpos balançados sobre a via pública, que neste caso deverão cumprir o RGEU.

Artigo 12º

Empenas Cegas

Não serão admitidas empenas cegas com vista para a via pública.

Artigo 13º

Execução de muros

1. Quando se trate de muro confinante com espaço público, deverão ter a altura máxima de 1,00m (um metro), desde que construídos com material de edificação opaco, podendo elevar-se até ao máximo de 1,50m (um metro e meio), sempre que encimados por gradeamento ou superfície similar.
2. Quando se trate de muros de divisão entre propriedades (laterais e a tardoz), deverão ter, no máximo, 2,00m (dois metros) de altura.
3. Em terreno acidentado onde se registe uma diferença de cotas significativa, podem erigidos muros de suporte de terras com alturas superiores, sem prejuízo da edificação de socacos sempre que seja necessário atenuar o impacto negativo destes.

BAIRRO DO MIRADOURO
Projecto de Reconversão Urbanística da AUGI

Artigo 14º
Estudo Arquitectónico

Materiais de Acabamento Exterior

1. Os edifícios (geminados ou em banda) a construir nos lotes, definidos nas Peças Desenhadas (Desenho 003 - Planta Síntese do Loteamento), serão objecto de um tratamento arquitectónico de conjunto no contexto da sua caracterização e localização.
2. Os materiais de acabamento exterior deverão objectivar uma imagem de qualidade, sendo os mesmos de uso tradicional.

Interdições de aplicação

3. Em construções existentes, poderá ser admitida a permanência e manutenção de mosaico cerâmico em revestimentos de paredes exteriores, contudo, tendo em vista um melhor enquadramento, aconselha-se a sua substituição.

Aspecto Arquitectónico

4. O aspecto arquitectónico deverá ser baseado em elementos tradicionais portugueses devendo ter-se em atenção a caracterização da construção ao meio em que está inserida.

Lisboa, 02 de Maio de 2022

.....
Pedro Patrício, Arq.

964.108.288

bairro.miradouro@gmail.com