



## **CONDIÇÕES TÉCNICAS E REGULAMENTARES PARA RECONVERSÃO URBANÍSTICA DO BAIRRO PORTELA DA AZÓIA**

As presentes “Condições Técnicas Regulamentares” visam definir as ações e estabelecer linhas orientadoras, com o propósito da reconversão do aglomerado urbanístico, composto por 17 unidades de Gestão Territorial, situado no Bairro Portela de Azóia, 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, correspondente ao Alvará de Licença de Loteamento da Unidade de Gestão Territorial (UGT) em que se insere a pretensão e ao estabelecido no PDM de Loures, RGEU, Regulamentos Municipais (RMEU, RMAUGI), Lei no 91/95, de 02/09, na sua atual redação, bem como a demais legislação aplicável em vigor.

Constituem-se como elementos fundamentais: Planta da Realidade da AUGI, Planta de Síntese, Quadros Urbanimétricos, Quadro de Condicionalismos à Legalização, Lista de Interessados, Quadro de Cadastro e Quadro de Confrontações.

Os parâmetros urbanísticos propostos para cada Unidade de Gestão Territorial (UGT), são os valores máximos admissíveis, admitindo-se valores inferiores.

As edificações a construir e as existentes a legalizar, devem respeitar as infra estruturas 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 público 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.

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**

**Artigo 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 vidraço branco).
3. Os passeios existentes com largura superior a 1,00m livre de obstáculos serão a manter.
4. Os passeios com largura inferior a 1,00m deverão ser corrigidos para uma largura mínima de 1,50m ou alinhar pelo muro adjacente que esteja de acordo com ponto anterior.
5. 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.

## **CAPÍTULO II**

### **DOMÍNIO PRIVADO**

#### **SECÇÃO I**

#### **EDIFICAÇÕES**

**Artigo 2.º**

#### **Edificações Novas**

1. As edificações novas devem respeitar os parâmetros urbanísticos aplicados ao lote, de acordo com o quadro urbanimétrico, planta de síntese e quadro de condicionalismos à legalização.

**Artigo 3º**

#### **Edificações a Legalizar**

1. As edificações passíveis de legalização estão definidas na planta síntese e quadro urbanimétrico, sendo as eventuais condicionantes identificadas em quadro de condicionalismos à legalização.



2. As edificações existentes a legalizar deverão respeitar as condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria no 243/84, de 17 de Abril, na sua atual redação.

3. Só após a entrada em vigor do título de reconversão é possível a legalização das edificações existentes, através do procedimento legal em vigor.

#### Artigo 4º

#### **Edificações a demolir**

1. As edificações a demolir estão definidas na planta síntese, aplicando-se à nova edificação os parâmetros definidos na referida planta e respetivo quadro urbanimétrico.

2. Às edificações diretamente relacionadas com as obras de urbanização, reconhecidas em planta síntese com necessidade de demolição urgente, não será aplicável a moratória prevista na lei vigente.

### **SECÇÃO II**

### **TIPOLOGIA DE OCUPAÇÃO**

#### Artigo 5º

#### **Construções Geminadas e Isoladas**

1. As construções geminadas e isoladas deverão cumprir os polígonos de implantação, os alinhamentos e restantes parâmetros urbanísticos determinados na planta síntese, quadro urbanimétrico, quadro de condicionalismos à legalização e presentes condições técnicas.

2. Em novas construções que sejam do tipo geminadas 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.



## **SECÇÃO III**

### **ORIENTAÇÕES DE REFERÊNCIA**

#### **Artigo 6º**

##### **Muros de vedação**

1. Os muros de vedação novos, confinantes com o espaço público, não poderão exceder a altura média de 1,00m em material de construção opaco, podendo elevar-se até 1,5 m 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 2,0m de altura, podendo elevar-se aos 3m de altura máxima, desde 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.
5. Os muros existentes serão a manter, excetuando os referidos no Quadro de Condicionalismos à Legalização.

#### **Artigo 7º**

##### **Implantação e Construção**

1. Todos os polígonos de implantação constantes na planta síntese são para aplicar em construções novas, reformulações e ampliações.
2. Os afastamentos mínimos aos limites dos lotes para os polígonos de implantação são fixados, consoante o caso, em 2,0 e 3,0m à frente, 1,5 e 3,0m nas laterais e 5,0 e 6,0m (no limite da AUGI) a tardoz. Excetuam-se os lotes expressamente assinalados na Planta de Síntese.
3. Nas construções existentes com afastamento inferiores a 1,5m, deverá ser salvaguardado o cumprimento do art. 73º do RGEU e o n.º 4 do art. 7º da Lei nº 91/95, de 02/09, na sua atual redação.
4. Os índices de implantação e construção são os constantes do quadro urbanimétrico.



#### Artigo 8º

##### **Cota de soleira**

1. As cotas de soleira serão as constantes na Planta de Síntese, excetuando-se as construções existentes a manter, nas quais se admite outra cota de soleira desde que justificada com levantamento topográfico.
2. Em novas construções, caso a aplicação dessas cotas implicar uma falta de enquadramento com a envolvente, justificada através de alçados de conjunto, essas poderão variar positivamente ou negativamente até 0,60 m em relação à cota média do lanel em frente ao lote.

#### Artigo 9º

##### **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 dois níveis do mesmo fogo.
2. Em construções existentes a manter admite-se a manutenção de acessos verticais exteriores, desde que não existam condicionalismos à legalização de reformulação ou demolição associados.

#### Artigo 10º

##### **Número de pisos**

1. O número de pisos acima e abaixo da cota de soleira em cada lote serão os constantes do quadro urbanimétrico.

#### Artigo 11º

##### **Cérceas**

1. A cota máxima da última laje (de esteira) não poderá ser superior a 6,50m acima da cota de soleira.
2. Nas construções existentes, que não tenham condicionalismos à legalização de reformulação ou demolição associada, poderão ser mantidas as cérceas.



### Artigo 12º

#### **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.

### Artigo 13º

#### **Pisos abaixo da cota de soleira**

1. O seu uso deverá ser para parqueamento e/ou arrumos, admitindo-se eventualmente outras ocupações de acordo com as condições técnico regulamentares em vigor.
2. Nos casos em que forem admitidas 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.

### Artigo 14º

#### **Anexos**

1. A área dos anexos é contabilizada para o cálculo do índice de implantação e construção.
2. A área máxima de construção para os anexos são as constantes do quadro urbanimétrico.
3. Admite-se que a área dos anexos existentes possa ultrapassar os limites afixados até ao máximo de 50m<sup>2</sup>, desde que a soma da área de implantação do edifício principal com a área do anexo não ultrapasse:
  - a soma dos máximos assinalados no quadro urbanimétrico para cada uma dessas áreas;
  - a superfície de pavimentos máxima (Sp)
  - a área de construção máxima (Ac).



4. Os anexos não deverão 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 céreia máxima será de 3,00m. O pé direito deverá ser inferior a 2,40m.

5. Os novos anexos deverão, sempre que possível, ser implantados no local sugerido na planta de síntese.

6. Para os anexos existentes a reformular a geometria e polígono sugerido, é meramente indicativo, podendo ter outras formas desde que não ultrapasse a área de construção permitida pelo loteamento e pelo CTR.

**Artigo 15º**

**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 e não superior a 6,00m<sup>2</sup>, conforme previsto em quadro urbanimétrico.

2. A sua localização preferencial será no logradouro tardoz e apenas ao anexo, quando esteja programado a sua edificação/legalização. Podem-se verificar outras localizações, a título excepcional e desde de que devidamente justificável e aceitável pelos serviços técnicos, embora sendo interdito a sua implantação no logradouro fronteiro do lote.

**Artigo 16º**

**Número de Fogos**

1. O número máximo de fogos para cada lote é o constante no quadro urbanimétrico.

**Artigo 17º**

**Outros usos compatíveis com o habitacional**

1. Os lotes para atividades económicas são os definidos em Quadro Urbanimétrico, 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 com 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).

**Artigo 18º**

**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.

**Artigo 19º**

**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 e deverá ser subscrito por técnico habilitado.

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, a qual não deverá transpor o limite do lote.



**Artigo 20º**

**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 m<sup>2</sup>, 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.
3. Quando se verifique que a dotação de estacionamento, não possa vir a ser cumprida, admite-se uma redução, desde que devidamente justificada.
4. Os lugares de estacionamento poderão ser cobertos ou descobertos.

**Considerações finais**

Em tudo omissos neste documento, aplica-se o estabelecido no RPDM em vigor, RGEU, RMEU, RMAUGI, Lei 91/95, de 2 de Setembro, na sua actual redação, bem como a demais legislação aplicável.