

LOTEAMENTO A.U.G.I. Bº PORTELA DE AZOIA UGT 16
CONDIÇÕES TÉCNICO REGULAMENTARES

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, constituindo-se como elementos fundamentais que integram o Alvará, a Planta Síntese, as Condições Técnicas Regulamentares, o Quadro Urbanimétrico, o Quadro de Ónus e o Quadro de Condicionalismos à Legalização.

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

A construção de caves e anexos são opcionais.

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.

Os condicionalismos à legalização impostos não conferem ao respetivo titular direito a indemnização pelo seu cumprimento, nos termos da alínea a) do artigo 29º conjugado com o nº 5 do artigo 7º, ambos da Lei nº 91/95, de 2 de setembro, na sua atual redação.

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 1º Passeios

1. Caberá a cada proprietário executar a área de passeio público confinante com o seu lote.
2. Os passeios serão revestidos com calçada à portuguesa (pedra de vidro 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, de forma a não se verificarem desníveis excessivos e pendentes dissonantes nos passeios, bem como enchimentos desnecessários na faixa de rodagem.

CAPÍTULO II - DOMÍNIO PRIVADO

SECÇÃO I - EDIFICAÇÕES

Condição 2º Edificações novas

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

Condição 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 ónus e 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.

Condição 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

Condição 5º Construções isoladas, geminadas e em banda

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 ónus e 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

Condição 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 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.
5. Os muros existentes serão a manter, excetuando os referidos no quadro de ónus e quadro de condicionalismos à legalização.

Condição 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 (entre lotes) 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 dos artigos 73º do RGEU e 46º 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.

Condição 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 troço do lancil em frente ao lote.

Condição 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.

Condição 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.

Condição 11º Cérceas

1. Nas construções novas 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 associado, poderão ser mantidas as cêrceas.


Condição 12º Sótãos


1. Nas construções novas 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.

Condição 13º Pisos abaixo da cota de soleira

 O seu uso deverá ser para estacionamento e/ou arrumos, admitindo-se eventualmente outras ocupações de acordo com as condições técnico regulamentares em vigor.

 Nos casos em que forem admitidas outras ocupações, a área das caves será contabilizada para efeitos dos parâmetros urbanísticos.

 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.

 Excetuam-se as caves existentes que poderão manter as características existentes, com o uso previsto em sede do quadro urbanimétrico.

Condição 14º Anexos

1. A área dos anexos é contabilizada para o cálculo do índice de implantação e construção.
2. As áreas máximas de construção para anexos são as constantes do quadro urbanimétrico.

3. Admite-se que a área dos anexos existentes possa ultrapassar os limites atrás referidos até ao máximo de 50m², 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 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.

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 sugeridos é meramente indicativa, podendo ter outras formas desde que não ultrapasse a área de construção permitida pelo loteamento e pelo CTR.

Condição 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 6,00m², 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 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 16º Número de Fogos

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

Condição 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 de acordo com quadro urbanimétrico, bem como as operações de carga e descarga, de acordo com atividade a exercer.
3. 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 total de pavimentos (Sp).

Condição 18º Áreas de impermeabilização do solo

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

Condição 19º Estacionamento privativo

1. Os lugares de estacionamento a prever em cada lote serão os constantes do quadro urbanimétrico.
2. Os lugares de estacionamento poderão ser cobertos ou descobertos.

João Paulo Ferreira, Arquiteto

Lisboa, 07 de Outubro de 2020