

### **III.1.11. CONDIÇÕES TÉCNICO REGULAMENTARES**

#### **INDICE**

<b>1. Condições Gerais</b>	
<b>2. Capítulo I - Áreas a Integrar o Domínio Municipal</b>	<b>2</b>
2.1. Condição 1º Passeios	
<b>3. Capítulo II – Domínio Privado</b>	
<b>A-Secção I-Edificações</b>	<b>3</b>
1. Condição 2º Edificações Novas	
2. Condição 3º Edificações a legalizar	
3. Condição 4º Edificações a demolir	
<b>B-Secção II - Tipologia de Ocupação</b>	<b>5</b>
1. Condição 5º Critérios de ocupação e harmonização	
<b>C-Secção III - Orientações de Referência</b>	<b>5</b>
1. Condição 6º Muros de Vedação	
2. Condição 7º Implantação e construção	
3. Condição 8º Cota de Soleira	
4. Condição 9º Acessos verticais	
5. Condição 10º Número de Pisos	
6. Condição 11º Altura da Fachada	
7. Condição 12º Sotãos	
9. Condição 13º Pisos abaixo da cota de soleira	
10. Condição 14º Anexos	
11. Condição 15º Telheiros	
12. Condição 16º Número de fogos	
13. Condição 17º Outros usos compatíveis com o uso habitacional	
14. Condição 18º Área de impermeabilização do solo	
15. Condição 19º Área de Verde Privado	
16. Condição 20º Estacionamento Privado	

## **CONDIÇÕES TÉCNICO REGULAMENTARES**

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

### **Condições Gerais**

Todas as obras de construção e/ou legalização deverão sujeitar-se ao disposto no título de reversão respetivo (alvará de licença de loteamento), e ao estabelecido no Plano Diretor Municipal (PDM) de Loures, RGEU, regulamentos municipais (RMEU, RAAMUGI), lei nº91/95, de 02/09, na sua atual redação, doravante designada por lei 91/95) e demais legislações aplicáveis.

- Elementos fundamentais: Levantamento Topográfico, Planta de Realidade Atual da AUGI, Planta de Síntese, Quadros Urbanimétricos, Quadro de condicionalismos à legalização, Lista de Interessados, Quadro de Cadastro, e as respetivas condições do referido Alvará 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 as 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 coberturas) em condições que valorizem e harmonizem a imagem urbana.
- Os condicionalismos à legalização impostos, verificados ao nível do exterior, não conferem ao respetivo titular direito de indemnização pelo seu cumprimento, nos termos do nº8 do artigo 7º da Lei nº91/95.
- O presente estudo de reversão 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 em legislação em vigor.

## **Capítulo I - Áreas a Integrar o Domínio Municipal**

### **2.1. Condição 1º Passeios**

**Processo de Reversão por iniciativa Municipal - n.º 52.210/LA/L/OR**

---

- 1.A execução da área do passeio correspondente aos limites de cada lote é da responsabilidade do respetivo titular, encontrando-se os passeios em falta, incluídos no procedimento de obras de urbanização, sendo imputadas ao lote nas taxas de urbanização.
- 2.Os passeios serão revestidos com calçada à portuguesa (pedra de vidro branco).
- 3.Os passeios a corrigir, devem ser adaptados para a largura mínima de 1,50m ou alinhar pelo muro adjacente, conforme Planta de Síntese, quadro urbanimétrico e quadro de condicionantes à legalização.
- 4.As cotas da Planta de Síntese são meramente indicativas, os passeios devem ser executados mantendo as pendentes e alinhamentos dos lotes confinantes.
- 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 na passeio.

**A-Secção I-Edificações**

**1.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 e quadro de condicionantes à legalização.

**2.Condição 3º Edificações a legalizar**

- 1.As edificações passíveis de legalizar estão definidas na planta da realidade atual da AUGI, Planta de Síntese e quadros urbanimétricos. As retificações estão elencadas em quadro de condicionamentos à legalização, sem prejuízo de outras que se identifiquem em fase de legalização.
2. Qualquer intervenção de manutenção ou demolição em construções geminadas com cobertura contínua, deverá assegurar a integridade estrutural das construções nos termos do nº1 art. 17 do RGEU com redação do Decreto lei 50/2008 de 19 de março.
3. Independentemente do estipulado em legislação aplicável ou regulamentos municipais, qualquer operação urbanística nos lotes com construções geminadas com cobertura contínua, deverá ser submetida à Câmara Municipal acompanhada por:
  - a. projeto de especialidades que comprove a independência estrutural de cada uma das edificações em caso de demolição parcial;
  - b. declaração que confirme a independência estrutural de cada uma das edificações, elaborada por técnico habilitado a assumir a responsabilidade a que se refere o artigo 10º do Decreto Lei 555/99 de 15 de dezembro, com a redação vigente.
- 4.As edificações existentes a legalizar deverão respeitar as condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria nº243/84, de 17 de abril, e os termos do artigo 7º da Lei nº91/95.
5. Legalização condicionada – As edificações identificadas como tal, nos lotes n.º72,75,91,163,164,175 e 181, poderão ser legalizadas no estrito do existente cumprindo os

**Processo de Reconversão por iniciativa Municipal - n.º 52.210/LA/L/OR**

---

restantes requisitos previstos para o lote e excluindo a possibilidade de alteração/ampliação. Apenas serão permitidas obras de conservação.

Em alternativa e no sentido erigir nova edificação principal, a construção identificada com possibilidade de legalização condicionada deverá ser integralmente demolida.

**3. Condição 4º Edificações a remodelar**

1 - Construções a remodelar são todas as edificações existentes e que não se enquadrando nas disposições das Condições Técnico Regulamentares ou na legislação em vigor, poderão vir a ser mantidas com a realização de obras que as enquadrem nos parâmetros atribuídos às edificações novas.

2 - As construções a remodelar estão definidas na Planta Síntese, identificadas com a imagem de um círculo, os parâmetros urbanísticos a respeitar no Quadro Urbanimétrico Comparativo, e as obras necessárias à legalização no documento designado Quadro de Condicionantes à Legalização.

**4. Condição 5º Edificações a demolir**

1. As edificações a demolir estão definidas na planta da realidade da AUGI e planta de síntese, aplicando-se à nova edificação os parâmetros definidos no respetivo quadro urbanimétrico e planta de síntese.

2. As edificações a demolir estão identificadas em planta de síntese da AUGI, identificadas com a imagem de um quadrado, gozam do estatuto de manutenção temporária de 3 anos, a contar a partir da emissão do Alvará de Loteamento, exceto as que se relacionam diretamente com a realização de obras de urbanização, reconhecendo a necessidade de demolição urgente.

**5. Condição 6º Edificações a manter**

1 - Considera-se que as construções a manter, pelas características e condições que aparentam, não necessitam de qualquer tipo de obra para promoverem a sua regularização e estão identificadas na Planta de Síntese pela imagem de um triângulo.

2- Qualquer intervenção de manutenção ou demolição em construções geminadas com cobertura continua, deverá assegurar a integridade estrutural das construções nos termos do nº1 art. 17 do RGEU com redação do Decreto lei 50/2008 de 19 de março.

2 - Independentemente do estipulado em legislação aplicável ou regulamentos municipais, qualquer operação urbanística nos lotes com construções geminadas com cobertura continua, deverá ser submetida à Câmara acompanhada por:

- a) projeto de especialidades que comprove a independência estrutural de cada uma das edificações em caso de demolição parcial ou total;

b) declaração que confirme a independência estrutural de cada uma das edificações, elaborada por técnico habilitado a assumir a responsabilidade a que se refere o artigo 10º do Decreto Lei 555/99 de 15 de dezembro, com a redação da Lei 118/2019 de 17 de setembro.

## **B-Secção II - Tipologia de Ocupação**

### **5. Condição 6º 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, quadros urbanimétrico, quadro de condicionantes à legalização e as respetivas condições técnicas.

2. Em novas construções que sejam do tipo geminadas ou em banda deverão ser considerados os seguintes aspetos:

- i) Se a pendente da rua o permitir, deverão ser alinhadas as cumeeiras e os beirados de ambas as construções. Caso contrário deverão ser estudadas soluções de transição entre as coberturas das duas construções.
- ii) 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.
- iii) Quando a edificação a construir venha a ficar contígua com outra(s) já existente(s), deverá manter-se uma harmonia arquitetónica entre a fachada de uma e de outra. Se a fachada do edifício contíguo existente possuir um carácter arquitetónico que não convenha perpetuar, os projetos novos não deverão submeter-se às suas características conceptuais.
- iv) No caso de a edificação encostar a preexistências a manter, possuidoras de alinhamentos de fachadas desfasadas, a transição far-se-á por criação de corpos volumétricos articulando os alinhamentos das fachadas existentes contíguas, resolvendo e minimizando o desfasamento entre elas.
- v) Os corpos balançados, pertencentes às Construções a Manter e às Construções a Remodelar, estão representados na Planta de Síntese.

## **C-Secção III - Orientações de Referência**

### **5. Condição 6º 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 opaco, podendo elevar-se até 1,5m 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 de anexo.

**Processo de Reversão por iniciativa Municipal - n.º 52.210/LA/L/OR**

---

4. Em terreno acidentado onde se registre 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.

**6. Condição 7ª Implantação e construção**

1. Todos os polígonos de implantação constantes na planta sínteses são para aplicar em construções novas e ampliações. Os lotes com impossibilidade de ampliação ou renovação dos edifícios existentes, só é possível construir no interior dos polígonos estabelecidos, prevalecendo sobre os parâmetros urbanísticos máximos estipulados no quadro urbanimétrico, em caso de confronto.

2. Os afastamentos mínimos entre os limites dos lotes e os polígonos de implantação das novas construções são fixados, em regra 3,0m à frente, 5,00 ou 6,00 a tardoz, ( 6,00m no limite da AUGI). Excetuam-se os lotes expressamente assinalados na Planta de Síntese, para mais ou menos.

3. Quando a frente urbana consolidada não cumpre o afastamento regulamentar (3m), a implantação das novas edificações, seguem o mesmo alinhamento, situação que se verifica no lote 66.

4. Nas construções existentes, incluindo as com afastamento inferior a 1,5m, deverá ser salvaguardado o estipulado no nº4 do artigo 7º, da lei nº91/95 (condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria nº243/84, de 17 de abril, ficando os afastamentos mínimos referidos no artigo 73º do regulamento geral das edificações urbanas reduzidos a metade, com o mínimo de 1.5m ao limite de qualquer lote contíguo).

5. Os índices de implantação e construção constam no quadro urbanimétrico.

**7. Condição 8ª Cota de Soleira**

1. As cotas de soleira estão definidas na planta de síntese 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, nesses casos, o parâmetro "elevação de soleira".

2. A cota de soleira pode ser definida pela adoção do parâmetro "elevação de soleira", enquanto alternativa tecnicamente justificada.

3. A elevação da cota de 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.

4. Não são abrangidas pelo disposto no número anterior, as edificações relativamente às quais, da aplicação destas regras, possa resultar a falta de enquadramento com a envolvente.

**8. Condição 9ª Acessos verticais**

**Processo de Reconversão por iniciativa Municipal - n.º 52.210/LA/L/OR**

---

1. Em novas construções os acessos verticais deverão ser interiores, implantando-se por forma a servirem de elo de ligação e vivência entre 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 dos edifícios, novos ou existentes.

**9. Condição 10º Número de Pisos**

1. O número de pisos acima e abaixo da cota de soleira em cada lote estão definidos no quadro urbanimétrico e planta de síntese.

**10. Condição 11º Altura da fachada**

1. Nos edifícios de 2 pisos acima da cota de soleira, a altura da fachada está limitada a 6.5m, 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.
3. Nas construções existentes, que não tenham condicionantes à legalização ou reformulação ou demolição associada, poderão ser mantidas as alturas existentes.

**11. Condição 12º Cobertura e Sótãos**

1. A cota máxima de arranque da cobertura é de 0.5m acima 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. As edificações que integram sótãos estão devidamente identificadas no Quadro Urbanimétrico.
3. A área do sótão será contabilizada para efeitos da superfície de pavimentos, nos termos previstos no PDM e nos regulamentos municipais.
4. A fórmula de cálculo da superfície de pavimento é de 60% da área da laje de esteira.
  - i) Caso o sótão reúna as condições mínimas de habitabilidade, 60% da sua área é contabilizada como área habitacional.
  - ii) Caso o sótão não reúna as condições mínimas de habitabilidade, 60% da sua área é contabilizada como arrumos.

**12. Condição 13º Pisos abaixo da cota de soleira**

**Processo de Reconversão por iniciativa Municipal - n.º 52.210/LA/L/OR**

---

- 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 admita outras ocupações, a área da cave 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 o efeito de estacionamento e arrumos.

**13.Condição 14º Anexos**

- 1.A área dos anexos é contabilizada para o cálculo do Índice de implantação e de edificabilidade, exceto se for destinado a estacionamento automóvel, releva apenas para o índice de construção.
- 2.A área máxima de construção para os anexos são as constantes no quadro urbanimétrico.
- 3.Os anexos não deverão ter mais do que um piso. Caso tenham 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 não pode ultrapassar os 2,4m.
- 4.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.
- 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.

**14.Condição 15º Telheiros**

- 1.São admitidos telheiros destinados a uso complementar do edifício principal, com pé direito inferior a 2.4m, uma área coberta não totalmente encerrada, conforme previsto em quadro urbanimétrico. A concretização do telheiro não pode resultar prejuízo para a área mínima de logradouro permeável.
- 2.A sua localização preferencial será no logradouro a tardo e apenas ao anexo, quando esteja programado a sua edificação/legalização. Podem-se verificar outras localizações, a título excepcional e desde que devidamente justificável e aceitável pelos serviços técnicos, embora sendo interdito a sua implantação no logradouro fronteiro do lote.
- 3.Excepcionalmente admite-se uma área de telheiro superior nos seguintes casos:
  - i) lote 173 porque a sua remoção seria danosa para a edificação principal.
  - ii) Excepcionalmente são permitidas áreas superiores a 6m<sup>2</sup>, quando estão enquadrados urbanisticamente e em bom estado de conservação, nomeadamente nos seguintes lotes: 4, 44, 54, 62, 68, 87, 97, 101,121, 125, 158, 185, 186.

**15.Condição 16º Número de fogos**

- 1.O número máximo de fogos para cada lote consta nos quadros urbanimétricos e planta de síntese.

**16. Condição 17º Outros usos compatíveis com o uso habitacional**

1. Os lotes para atividades económicas são os definidos em planta de síntese e 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 a atividade em vigor.
3. São interditas todas as atividades não compatíveis com a habitação, que promovem ruídos, cheiros, fumos e manuseamento de produtos perigosos.
4. Nos lotes destinados a habitação e usos compatíveis aceita-se uma variação máxima de 10%, entre valores atribuídos no quadro urbanimétrico para cada um dos usos, sem prejuízo da superfície de pavimento. (Sp).

**17. Condição 18º Área de impermeabilização do solo**

1. O índice máximo de ocupação encontra-se limitado a 0,7, nos termos do nº7 do artigo 37º do Regulamento Municipal para Reversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (RMAUGI), devendo ser assegurada uma área permeável não inferior a 50% da área do logradouro, conforme estipula o artigo 40º do supracitado regulamento.

**18. Condição 19º Área 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 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.

**19. Condição 20º Estacionamento Privado**

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 150,00m<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 for superior a T4, situação em que são exigidos dois lugares por fogo, sendo que esta exigência deverá ser observada mesmo em prejuízo da áreas afetas a outros usos existentes.

## BAIRRO PORTELA DA AZÓIA - UGT 03

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



### Processo de Reversão por iniciativa Municipal - n.º 52.210/LA/L/OR

3.Quando se verifique que a dotação de estacionamento, não possa vir a ser cumprida, admite-se uma redução, desde que devidamente justificada.

Em alguns Lotes, admite-se um valor inferior, em face das condições físicas dos mesmos, constituindo exceção à norma do contida no RMAUGI, artigo 41.º.

Nos lotes 14, 16, 21, 40, 64, 173 e 178 não é possível garantir estacionamento no interior do lote, conforme discriminado no quadro infra.

Nº de Lote	AMUPA	Antigo	Calculo Lugares privados	Lugares em falta	Lugares de estacionamento previstos
14	H-170	16	1	F1	0
16	H-173	18	4	F4	0
21	H-178	23	4	F4	0
23	H-180	25	4	F2	2
27	H-184	29	2	F1	1
28	H-185	30	4	F2	2
31	H-55/H-56	33	2	F1	1
34	H-59	36	3	F2	1
35	H-60	37	3	F1	2
39	H-64	40A	2	F1	1
40	H-65	41	2	F2	0
52	H-51	53	3	F1	2
53	H-52	54	4	F1	3
64	H-12	69	4	F4	0
77	H-25/26	83	4	F2	2
98	H-147	106	4	F2	2
124	H-102	149	2	F1	1
173	G-24	2TG	4	F4	0
	G-23	3TG			
176	G-20	6GTC	2	F1	1
177	G-19	7TG	2	F1	1
178	G18/G17	8TG	4	F4	0

5.Os lugares de estacionamento poderão ser cobertos ou descobertos.

Loures, 12 de Junho de 2024

Vanda de Lurdes Rodrigues Vitorino