



**Simprus**  
Projectos & Construções

**ADITAMENTO AO ALVARÁ 3/2006**  
**Bairro da Milharada – Pontinha/Famões**

## **Regulamento do Projecto de Recuperação e Legalização do** **Bairro da Milharada**

- 1) Este regulamento aplica-se a toda a área abrangida pelo estudo, cujos limites vão indicados nas peças desenhadas do presente projecto.
- 2) As construções edificadas sem licença poderão ser legalizadas desde que respeitem as normas expressas neste estudo e a legislação em vigor.
- 3) As **novas construções** deverão apresentar as seguintes características:
  - a) O número de pisos é 2, com as excepções estabelecidas no quadro de lotes das plantas de síntese, mais cave quando esta estiver contemplada no mesmo, ou quando o desnível do terreno o justificar.
  - b) As caves não poderão ter uso habitacional e destinam-se a estacionamento e/ou arrumos, com um pé direito máximo livre de 2,40m.
  - c) Anexos para garagem e arrumos – área máxima de construção – 25m<sup>2</sup>; pé-direito máximo livre 2,40m. Não podem ter uso habitacional.
  - d) As novas construções deverão prever em cave, anexo ou no rés-do-chão da construção um mínimo de 2 lugares de estacionamento.
  - e) As normas a observar quando a edificação projectada para o lote contemple a construção de sótão, são:



**Simprus**  
Projectos & Construções

**ADITAMENTO AO ALVARÁ 3/2006**  
**Bairro da Milharada – Pontinha/Famões**

- I. Não são aceites sótãos autónomos para habitação, podendo estes ter um pé-direito máximo livre de 3,00m. Este será amplo sem a implantação de quaisquer divisórias ou compartimentação;
  - II. Não poderão possuir vãos de porta para o exterior nem será admitida a existência de varandas, sacadas ou balcões;
  - III. Os vãos de iluminação ou ventilação praticados quer nas paredes, quer na cobertura em comunicação directa com o exterior, quando existirem, não poderão possuir área total superior a 5% da área do sótão;
  - IV. Para as construções existentes à data da emissão do alvará de loteamento e desde que os respectivos projectos de legalização já corram ou entrem nos serviços camarários no prazo de dois anos a contar daquela data, admite-se que o estipulado em I) e III) não seja integralmente cumprido;
- f) Pé-direito recomendável 2,70m para habitação e 3,00m para comércio.
- g) Afastamentos mínimos da construção aos limites do lote: Frontal e lateral 3m, salvo por questões de alinhamento com as construções existentes; Tardoz 5m recomendado, e sempre que possível.

**As excepções a estes valores são os indicados nas plantas de síntese e nos respectivos quadros de lotes.**

- 3.1) 50% da área remanescente dos lotes, após a implantação do edifício e anexo não poderá ser impermeabilizadas e deverá receber revestimento vegetal adequado.
- 4) Os muros de vedação dos lotes não podem exceder 1,50m, devendo ser garantida a sua transparência a partir de 0.90m de altura, quando confinam com a via pública, excepto as situações existentes que ficarão ao critério do técnico projectista, dentro dos limites fixados na legislação em vigor.



**Simprus**  
Projectos & Construções

**ADITAMENTO AO ALVARÁ 3/2006**  
**Bairro da Milharada – Pontinha/Famões**

- 5) As coberturas dos edifícios deverão ser resolvidas sempre que possível em telhado de duas ou quatro águas com cumeeira paralela ao arruamento de acesso e com revestimento em telha cerâmica de aba e canudo, na cor natural.
- 6) A cota de soleira das novas construções não deverá exceder 0,50m medido a partir da cota do lancil da frente do lote, no ponto de cota superior.
- 7) É autorizada a mudança do uso, ou permitida a permanência do uso já indicado na Planta de Síntese, no r/c dos edifícios para comércio ou outras actividades não habitacionais, não poluentes ou perigosas para os habitantes, desde que o parecer da respectiva Junta de Freguesia e Comissão de Administração do Bairro da Milharada seja favorável e esteja assegurado estacionamento exterior na base de 1 carro/ 50m<sup>2</sup> de área destinada a essa função.
- 8) Os planos frontais dos lotes deverão, sempre que possível recuar para a fachada da construção existente ou a edificar, devendo a área do logradouro da frente ser integrada no passeio público, não sendo de admitir o avanço deste sobre tais espaços. Tal aferição é efectuada aquando do pedido de autorização de legalização ou de construção no lote, devendo todos os casos com aplicação diferente, serem aceites pela Câmara Municipal, face a condições específicas de implantação do lote e espaços públicos envolventes.
- 9) Nas legalizações das construções existentes, que não seja possível a introdução de lugares de estacionamento dentro do lote, quer em logradouro ou em espaço edificado, para o mesmo número de fogos a legalizar como previsto no quadro de lotes, este poderá ocorrer na via pública, devendo no entanto a frente do lote recuar para o plano da fachada de forma a garantir espaço para estacionamento. A solução proposta ficará sujeita a uma melhor análise dos serviços técnicos Municipais.
- 10) A concretização dos elementos de ligação propostos ficará ao critério da apreciação Municipal no acto da legalização das construções existentes.
- 11) As construções existentes que por qualquer motivo venham a ser parcialmente demolidas no seu processo de legalização em mais de 50%, deverão ser repostas em polígono de implantação correcto e ser dadas como construções novas.

Excetua-se no ponto anterior, o lote 173B cuja cota de soleira existente excede os 0,50m da cota do eixo do arruamento na frente do lote.



**Simprus**  
Projectos & Construções

**ADITAMENTO AO ALVARÁ 3/2006**  
**Bairro da Milharada – Pontinha/Famões**

- 12) É estabelecido um mecanismo compensatório entre os lotes com diferente capacidade construtiva dado pela seguinte fórmula:

$$Vc = \left( Acp - \frac{Atc}{Ntl} \right) \times Vce$$

<b>Vc</b>	Valor Compensatório
<b>Acp</b>	Área de construção aprovada no Projecto para o lote
<b>Atc</b>	Área total de construção
<b>Ntl</b>	Número total de lotes
<b>Vce</b>	Valor de compensação de € 40 por m <sup>2</sup> de construção, ou o que, em alternativa, for fixado em Assembleia de Proprietários da AUGI

**Se o valor de Vc for positivo, o lote compensa; se o valor de Vc for negativo, o lote é compensado.**

- a) Compete à Comissão de Administração, no âmbito da administração conjunta, promover os recebimentos e pagamentos das compensações previstas neste número.
- b) Não são recebidos para apreciação municipal projectos de construção ou de legalização de construções existentes, sem que a Comissão de Administração declare que a compensação devida por força deste número se encontra paga.
- 13) Em todos os pontos omissos deste regulamento será aplicado o RGEU, a Portaria 243/84 de 17 de Abril, a Lei 91/95 de 2 de Setembro, com alterações introduzidas pela Lei 165/99 de 14 de Setembro e demais legislação em vigor sobre a matéria.

LUÍSA  
MARGARIDA  
BARROS  
MARTINS  
RAMOS

Assinado de forma  
digital por LUÍSA  
MARGARIDA  
BARROS MARTINS  
RAMOS  
Dados: 2025.07.07  
16:07:14 +01'00'