



# Regulamento do Projecto de Recuperação e Legalização do Bairro Alto de Famões

Este regulamento aplica-se a toda a área abrangida pelo estudo, cujos limites vão indicados nas peças desenhadas do presente projecto.

## CAPÍTULO I

### Construções Existentes

#### 1) Legalizações

As construções edificadas sem licença, poderão ser legalizadas desde que cumpram as normas expressas neste estudo e a legislação em vigor.

#### 2) Estacionamento

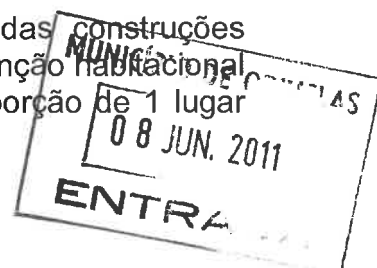
Na legalização das construções existentes poderá não ser garantida a capacidade mínima de estacionamento privado correspondente a 1 lugar por fogo ou ocupação, quando tal seja técnica e funcionalmente impossível de concretizar. Nestes casos, o estacionamento pode ocorrer total ou parcialmente em espaço público.

#### 3) Reconstruções

Às construções existentes que sejam objecto de obras de reconstrução subsequentes à demolição de mais de 50% da sua área de construção original, aplicam-se as normas definidas neste regulamento para as novas construções.

#### 4) Alteração de uso

São permitidas as alterações de uso dos pisos térreos das construções existentes para actividades económicas compatíveis com a função habitacional, desde que seja assegurado estacionamento privado na proporção de 1 lugar por cada 50.00m<sup>2</sup> de área afectada a actividades económicas



## CAPÍTULO II

### Novas Construções

As **novas construções** deverão apresentar as seguintes características:

#### 1) Número de Pisos

O número máximo de pisos acima e abaixo da cota de soleira corresponde ao indicado no quadro urbanimétrico. Poderão ser criadas caves não previstas no quadro urbanimétrico, desde que tal solução se adequa às características topográficas do lote e sem prejuízo do cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos para o lote.

#### 2) Caves

As caves destinar-se-ão preferencialmente a arrecadações afectas à função habitacional ou a estacionamento.

Quando as caves sejam afectas a outros usos, ou sejam dotadas de condições de habitabilidade tal como definidas no RGEU, as mesmas são contabilizáveis para efeitos dos parâmetros urbanísticos.

#### 3) Anexos

Os anexos destinam-se a estacionamento e a funções complementares da função habitacional (arrecadações, cozinha de lenha, forno, garrafeira). A sua área máxima de construção/ ocupação é de 25.00 m<sup>2</sup> e o seu pé – direito máximo de 2.40 m, medidos do ponto mais desfavorável no caso da cobertura ser inclinada.

#### 4) Estacionamento privado

Deverão ser previstos no interior dos lotes, lugares de estacionamento contemplando pelo menos 1 lugar por cada fogo ou ocupação prevista.

Nas edificações plurifamiliares é obrigatória a existência de um lugar de estacionamento por fogo no interior do lote, excepto a tipologia do fogo T4, situação em que são exigidos dois lugares por fogo.



## 5) Sótãos

Os sótãos quando destinados a arrecadação afecta à habitação ou ocupação principal deverão cumprir as seguintes condições:

- I. Não poderão constituir fracção ou ocupação autónoma. O pé direito máximo é de 3 m. O arranque do telhado não poderá elevar-se acima dos 50 cm da lage de esteira, devendo a sua inclinação ser adequada ao material aplicado na cobertura, com um máximo de 40%.
- II. Não poderão possuir vãos de porta comunicantes com varandas, sacadas e balcões ou possuir acessos independentes da habitação ou ocupação principal.
- III. A área total dos vãos de iluminação e ventilação não poderá ser superior a 5% da área total do sótão.

## 6) Pé - direito

O pé-direito recomendável para as habitações é de 2.70 m e de 3.00 m para as actividades económicas.

## 7) Afastamentos

Os afastamentos da construção da construção principal aos limites do lote são de 3m, para os afastamentos laterais e frontal e de 5.00 m para o afastamento posterior, salvo no caso de tipologias de construção geminada ou em banda, para alinhamentos com construções existentes adjacentes, ou conforme indicação em contrário na planta de síntese do loteamento.

## 8) Área permeável dos logradouros

50% da área livre do logradouro, após a implantação da construção principal e anexo não poderá ser impermeabilizada e deverá receber tratamento vegetal adequado.



### 9) Muros

O lote deverá estar vedado por um muro confinante com o espaço público, com altura máxima de 0.90m, podendo ser encimado por gradeamento metálico, cuja altura total não poderá exceder 1.50 m, com excepção de muros de suporte de terras.

### 10) Coberturas

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.

### 11) Cota de Soleira

A cota de soleira das novas construções não deve elevar-se a mais de 0.50 m acima da cota média do troço do lancil fronteiro ao lote.

### 12) Alteração de uso

São permitidas as alterações de uso dos pisos térreos dos edifícios para actividades económicas compatíveis com a função habitacional desde que seja assegurado estacionamento privado na proporção de 1 lugar por cada 50.00m<sup>2</sup> de área afecta a actividades económicas.

Em todos os pontos omissos deste regulamento será aplicado o RGEU, o RMEU, a Portaria 243/84 de 17 de Abril, a Lei 91/95 de 2 de Setembro, na sua redacção em vigor e demais legislação aplicável.

