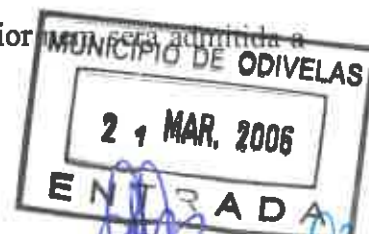


4

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 – 25m²; 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:
 - 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 existência de varandas, sacadas ou balcões;



SA

III. Os vão 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.

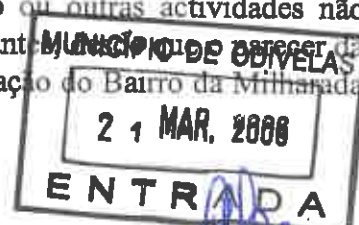
3.1) 50% da área remanescente dos lotes, após a implantação do edificio e anexo não poderá ser impermeabilizadas e deverá receber revestimento vegetal adequado.

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.

5) As coberturas dos edificios 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 da cota do eixo do arruamento na frente do lote.

7) É autorizada a mudança do uso, ou permitida a permanência do uso já indicado na Planta de Síntese, no r/c dos edificios para comércio ou outras actividades não habitacionais, não poluentes ou perigosas para os habitantes, desde que seja aprovada pela respectiva Junta de Freguesia e Comissão de Administração do Bairro da Milharada



Dele

Handwritten mark

seja favorável e esteja assegurado estacionamento exterior na base de 1 carro/ 50m² 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.
- 12) É estabelecido um mecanismo compensatório entre os lotes com diferente capacidade construtiva dado pela seguinte fórmula:

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

Vc	Valor Compensatório
Acp	Área de construção aprovada no Projecto para o lote
Atc	Área total de construção
Ntl	Número total de lotes
Vce	Valor de compensação de € 40 por m ² 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.



Handwritten signatures

- 8
- 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.

