



LOTEAMENTO URBANO DAS AVENIDAS VERDES
REGULAMENTO

CAP I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artº 1 - O terreno a lotear com uma área de 31 797,50m² refere-se ao prédios rústicos localizado no Carvalhal, Castanheira de Pera e inscritos na Conservatória do Registo Predial sob os nºs 11460/220499 e na matriz rústica nº 19 282, 19 283, 19 284, 19 403 e urbana nº 4800. No âmbito do artº 64 do Decreto-Lei nº 448/91 de 29 de Novembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 334/95 de 28 de Dezembro e Lei nº 26/96 de 1 de Agosto, a Câmara Municipal de Castanheira de Pera pretende criar vinte lotes com as seguintes características:

- Lote 1: com uma área de 501,3 m², confronta a Norte com o Lote 2, a Sul com terrenos pertencentes à Câmara Municipal, a Nascente com o Lote 9 e a Poente com o Arruamento da Urbanização do Dordio;

- Lote 2: com uma área de 496,5 m², confronta a Norte com o Lote 3, a Sul com o Lote 1, a Nascente com o Lote 8 e a Poente com o Arruamento da Urbanização do Dordio;

- Lote 3: com uma área de 856,7 m², confronta a Norte com o Lote 4, a Sul com o Lote 2, a Nascente com o Lote 7 e a Poente com o Arruamento da Urbanização do Dordio;

- Lote 4: com uma área de 579,7 m², confronta a Norte com o Lote 5, a Sul com o Lote 3, a Nascente com o Lote 7 e a Poente com a Rua do Fontão;

- Lote 5: com uma área de 581,3 m², confronta a Norte com o Lote 6, a Sul com o Lote 4, a Nascente com o Lote 7 e terrenos da Câmara Municipal e a Poente com a Rua do Fontão;

- Lote 6: com uma área de 580,6 m², confronta a Norte com José Tomás Alves Bernardo , a Sul com o Lote 5, a Nascente com terrenos da Câmara Municipal e a Poente com a Rua do Fontão;

- Lote 7: com uma área de 863,4 m², confronta a Norte com terrenos da Câmara Municipal, a Sul com o Lote 8, a Nascente com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes e a Poente com o Lote 3, 4 e 5;

- Lote 8: com uma área de 509,7 m², confronta a Norte com o Lote 7, a Sul com o Lote 9, a Nascente com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes e a Poente com o Lote 2;

- Lote 9: com uma área de 508,1 m², confronta a Norte com o Lote 8, a Sul com o Lote 10, a Nascente com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes e a Poente com o Lote 1;

- Lote 10: com uma área de 708,2 m², confronta a Norte com o Lote 9, a Sul com terrenos da Câmara Municipal, a Nascente com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes e a Poente com os terrenos da Câmara Municipal;

- Lote 11: com uma área de 635,8 m², confronta a Norte com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes, a Sul com os terrenos da Câmara Municipal, a Nascente com o Lote 12 e a Poente com Urbanização do Dordio ;

- Lote 12: com uma área de 808,3 m², confronta a Norte com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes, a Sul com os terrenos da Câmara Municipal, a Nascente com o Lote 13 e a Poente com o Lote 11;

- Lote 13: com uma área de 798,5 m², confronta a Norte com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes, a Sul com os terrenos da Câmara Municipal, a Nascente com o Lote 14 e a Poente com o Lote 12;

- Lote 14: com uma área de 800,8 m², confronta a Norte com o Lote 15, a Sul com o Lote 13, a Nascente com os terrenos da Câmara Municipal e a Poente com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes;

- Lote 15: com uma área de 814,6 m², confronta a Norte com o Lote 16, a Sul com o Lote 14, a Nascente com os terrenos da Câmara Municipal e a Poente com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes;

- Lote 16: com uma área de 632,4 m², confronta a Norte com o acesso público, a Sul com o Lote 15, a Nascente com os terrenos da Câmara Municipal e a Poente com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes;

- Lote 17: com uma área de 635,4 m², confronta a Norte com o Lote 18, a Sul com o acesso público, a Nascente com terrenos da Câmara Municipal e a Poente com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes;

- Lote 18: com uma área de 614,5 m², confronta a Norte com o Lote 19, a Sul com o Lote 17, a Nascente com os terrenos da Câmara Municipal e a Poente com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes;

- Lote 19: com uma área de 652,6 m², confronta a Norte com o Lote 20, a Sul com o Lote 18, a Nascente com os terrenos da Câmara Municipal e a Poente com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes;

- Lote 20: com uma área de 622,0 m², confronta a Norte com os terrenos da Câmara Municipal, a Sul com o Lote 19, a Nascente com os terrenos da Câmara Municipal e a Poente com o Arruamento da Urbanização das Avenidas Verdes;

Artº 2 - Na área a lotear serão criados os seguintes espaços públicos:

- área de passeios: 2 662,60 m²;
- área de estacionamento: 955,00 m², o que corresponde a um total de 47 estacionamentos descobertos;
- área para arruamentos: 2 930,90 m²;
- zonas verdes e equipamentos de utilização colectiva: 12 048,60 m².

CAP II - DEFINIÇÕES

Artº 3 - Área de Implantação: somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), excluindo varandas e platibandas;

Artº 4 - Área de Construção: é a soma das superfícies brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, medida pela extradorso das paredes exteriores, com exclusão de: sótãos não habitáveis, garagens quando localizadas na cave, áreas técnica (P.T., central térmica, etc), e de galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

Artº 5 - Obras de Urbanização: todas as obras de criação e remodelação de infraestruturas que integram a operação de loteamento e as destinadas a servir os conjuntos e aldeamentos turísticos e as ocupações industriais, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, de gás e telecomunicações, e ainda de espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva.

Artº 6 - Operações de Loteamento: todas as acções que tenham por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subseqüentemente a construção urbana.

Artº 7 - Cércea: dimensão vertical da construção contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado.

CAP III - DISPOSIÇÕES URBANÍSTICAS

Artº 8 - Os vinte lotes de terreno destinam-se exclusivamente à construção de habitações unifamiliares.

Artº 9 - Para cada lote, a edificação a erigir deve respeitar a seguinte área de implantação:

Lote 1.....	168 m ²
Lote 2.....	168 m ²
Lote 3.....	190 m ²
Lote 4.....	168 m ²
Lote 5.....	168 m ²
Lote 6.....	150 m ²
Lote 7.....	220 m ²
Lote 8.....	168 m ²
Lote 9.....	168 m ²
Lote 10.....	210 m ²
Lote 11.....	240 m ²
Lote 12.....	240 m ²
Lote 13.....	240 m ²
Lote 14.....	240 m ²
Lote 15.....	240 m ²
Lote 16.....	192 m ²
Lote 17.....	192 m ²
Lote 18.....	192 m ²
Lote 19.....	192 m ²
Lote 20.....	170 m ²

Artº 10 - A área de construção para cada lote não poderá exceder os seguintes valores:

Lote 1.....	375 m ²
Lote 2.....	375 m ²
Lote 3.....	625 m ²
Lote 4.....	450 m ²
Lote 5.....	450 m ²

Lote 6.....	450 m ²
Lote 7.....	625 m ²
Lote 8.....	375 m ²
Lote 9.....	375 m ²
Lote 10.....	500 m ²
Lote 11.....	500 m ²
Lote 12.....	575 m ²
Lote 13.....	575 m ²
Lote 14.....	575 m ²
Lote 15.....	575 m ²
Lote 16.....	575 m ²
Lote 17.....	500 m ²
Lote 18.....	450 m ²
Lote 19.....	450 m ²
Lote 20.....	450 m ²

Artº 11 - As construções a efectuar não obedecem a qualquer projecto-tipo devendo ter em consideração as presentes disposições, bem como o Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU).

Artº 12 - Apesar de não existir um projecto tipo, as construções devem respeitar as seguintes características:

- Cor: Branca;
- Telha: Tipo Lusa Vermelha;
- Portas e Janelas: Madeira ou Alumínio ou PVC cor branca e/ou verdes.

As situações que não respeitem o estipulado anteriormente, serão alvo de apreciação por parte do Arquitecto da Câmara Municipal.

Artº 13 - Em cada lote será permitida a construção de um número máximo de dois pisos, acima da cota de soleira e cave.

Artº 14 - A cêrcea das construções não deve exceder os 7 metros.

Artº 15 - Dada a topografia do terreno constituir uma condicionante à implementação das habitações, podem ocorrer situações de edifícios com cave.

Artº 16 - Em casos devidamente justificados e em que se evidencie a qualidade de concepção patente no projecto, poderá admitir-se a execução de anexos..

Artº 17 - A construção de um muro de vedação com a altura de 0,80 m é obrigatória e ficará a cargo do proprietário do lote.

Artº 18 - Os muros laterais do lote confinante serão construídos por ambos os proprietários, sendo o pagamento do mesmo da responsabilidade dos respectivos proprietários, na mesma proporção.

Artº 19 - Os muros que confinam directamente para a via pública, terão obrigatoriamente de fazer parte do projecto de construção.

Artº 20 - Ao definir-se a implantação da construção dever-se-á ter em consideração os afastamentos laterais e os afastamento ao eixo da via. Relativamente aos afastamentos laterais estes devem respeitar o disposto no Regulamento Geral de Edificações Urbanas. O afastamento ao eixo da via deverá ser de 10 metros.

Artº 21 - A aprovação do projecto encontra-se dependente de parecer do Arquitecto da Câmara Municipal.

Artº 22 - As obras de urbanização a realizar na área a lotear serão da responsabilidade da Câmara Municipal, devendo os futuros proprietários efectuar as ligações às respectivas redes.

CAP IV - CONDIÇÕES DE VENDA

Artº 23 - Os interessados na compra dos lotes deverão dirigir-se à Câmara Municipal de Castanheira de Pera onde poderão consultar o projecto de loteamento e o respectivo regulamento.

Artº 24 - O preço por metro quadrado será de 4.000\$00 (quatro mil escudos), pelo que o custo de cada lote será o seguinte:

Lote 1.....	2.005.200\$00
Lote 2.....	1.986.000\$00
Lote 3.....	3.426.800\$00
Lote 4.....	2.318.800\$00
Lote 5.....	2.325.200\$00
Lote 6.....	2.322.400\$00
Lote 7.....	3.453.600\$00
Lote 8.....	2.038.800\$00
Lote 9.....	2.032.400\$00
Lote 10.....	2.832.800\$00
Lote 11.....	2.543.200\$00
Lote 12.....	3.233.200\$00
Lote 13.....	3.194.000\$00
Lote 14.....	3.203.200\$00
Lote 15.....	3.258.400\$00
Lote 16.....	2.529.600\$00
Lote 17.....	2.541.600\$00
Lote 18.....	2.458.000\$00
Lote 19.....	2.610.400\$00
Lote 20.....	2.488.000\$00

Artº 25 - Os pedidos de compra devem ser feitos através de ofício dirigido à Câmara Municipal.

Artº 26 - No caso de haver mais de um interessado no mesmo lote, a selecção será efectuada segundo a ordem de entrada dos ofícios em que foi comunicada a pretensão.

Artº 27 - No acto de atribuição do lote, o comprador efectuará o pagamento correspondente a 50 % do seu valor.

Artº 28 – As respectivas escrituras e o pagamento do restante valor serão efectuados em data a fixar pela Câmara Municipal. Caso não seja respeitada a data fixada, o comprador perderá o direito ao pagamento inicialmente efectuado.

Artº 29 – As despesas relativas às escrituras, registos, hipotecas, impostos e outras serão da responsabilidade dos futuros proprietários.

CAP V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artº 30 – Na escritura do contrato-promessa de compra e venda do respectivo lote, deverão constar as condições de venda, bem como as disposições urbanísticas prevista no Cap III e IV do presente regulamento.

Artº 31 – É da responsabilidade do futuro proprietário o pagamento de todas as taxas relativas ao licenciamento da construção de acordo com o Regulamento de Taxas e Licenças da Câmara Municipal de Castanheira de Pera.

Artº 32 – Os casos omissos ou não previstos no presente regulamento, serão objecto de apreciação e resolução.

Câmara Municipal de Castanheira de Pera

ACTA N° 10/2001

Reunião de 28 de Maio de 2001

SÉTIMA-----

-----"REGULAMENTOS DE LOTEAMENTOS" - Por questão de celeridade na aprovação dos projectos de obras a edificar nos loteamentos das Piscinas e Avenidas Verdes, e considerando que no contrato de prestação de serviços assinado com o Arquitecto Paulo Pedroso não se inseria a prestação de pareceres sobre a edificação de edifícios, deliberado eliminar o artº. 21º. e alterar o artº. 12º. do Regulamento do Loteamento das Avenidas Verdes e eliminar o artº. 15º. e alterar o artº.11º. do Regulamento das Piscinas, passando os pareceres neles referidos a ser da competência dos Técnicos do Serviço de Obras e Urbanismo.-----

-----Em casos pontuais e em que se considere justificável poderá a Câmara solicitar a intervenção do Arquitecto.-----