

## REGULAMENTO

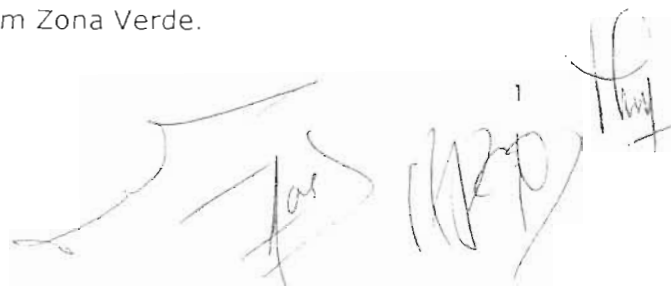
### CAP. I – DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.º 1** - No âmbito do disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, a Câmara Municipal de Castanheira de Pera pretende promover uma operação de loteamento no prédio rústico identificado no artigo seguinte, criando um total de dezasseis lotes.

**Art.º 2** - O terreno a lotear, com uma área de 17 091,95 m<sup>2</sup>, refere-se ao prédio rústico sito no Carvalhal, vila e freguesia de Castanheira de Pera, inscrito na respectiva matriz rústica sob o artigo 19 279 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Castanheira de Pera sob o número 02198/250370.

**Art.º 3** - Os dezasseis lotes a criar possuem as seguintes características:

- **Lote 1**, com uma área total de 767,30 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Herdeiros de Manuel Barros, a Sul com Rua A, a Nascente com Lote 2 e a Poente com Zona Verde;
- **Lote 2**, com uma área total de 605,85 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Herdeiros de Manuel Barros, a Sul com Rua A, a Nascente com o Lote 3 e a Poente com o Lote 1;
- **Lote 3**, com uma área total de 607,70 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Herdeiros de Manuel Barros, a Sul com Rua A, a Nascente com Lote 4 e a Poente com Lote 2;
- **Lote 4**, com uma área total de 608,25 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Herdeiros de Manuel Barros, a Sul com Rua A, a Nascente com Lote 5 e a Poente com Lote 3;
- **Lote 5**, com uma área de 607,80 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Herdeiros de Manuel Barros, a Sul com Rua A, a Nascente com Lote 6 e a Poente com Lote 4;
- **Lote 6**, com uma área de 606,60 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Herdeiros de Manuel Barros, a Sul com Rua A, a Nascente com Lote 7 e a Poente com Lote 5.
- **Lote 7**, com uma área de 1029,43 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Herdeiros de Manuel Barros, a Sul com Rua A e acesso pedonal, a Nascente com Zona Verde e a Poente com Lote 6.
- **Lote 8**, com uma área de 887,60 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Rua A, a Sul com Lote 9, a Nascente com Rua B e a Poente com Zona Verde.
- **Lote 9**, com uma área de 679,30m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Lote 8, a Sul com Lote 10, a Nascente com Rua B e a Poente com Zona Verde.
- **Lote 10**, com uma área de 774,00 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Lote 9, a Sul com Lote 11, a Nascente com Rua B e a Poente com Zona Verde.



- **Lote 11**, com uma área de 579,50 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Lote 10, a Sul com Zona Verde, a Nascente com Rua B e acesso pedonal e a Poente com Zona Verde.
- **Lote 12**, com uma área de 602,00 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Rua C, a Sul com Zona Verde, a Nascente com Lote 13 e a Poente com Rua B e acesso pedonal.
- **Lote 13**, com uma área de 738,50 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Rua C, a Sul com Zona Verde, a Nascente com Lote 14 e a Poente com Lote 12.
- **Lote 14**, com uma área de 525,10 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Rua C e Lote 15, a Sul com Zona Verde, a Nascente com Lote 15 e a Poente com Lote 13 e Rua C.
- **Lote 15**, com uma área de 501,75 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Lote 16, a Sul com Lote 14, a Nascente com Zona Verde e Lote 16 e a Poente com Rua C e Lote 14.
- **Lote 16**, com uma área de 502,90 m<sup>2</sup>, confronta a Norte com Rua A e acesso pedonal, a Sul com Lote 15, a Nascente com Zona Verde e a Poente com Rua C.

**Art.º 4** – No conjunto total do terreno a lotear, os lotes ocupam uma área de 10 593,58 m<sup>2</sup>. Relativamente aos espaços públicos estes ocupam uma área total de 4 541,20 m<sup>2</sup>, que se distribui do seguinte modo:

- a) cedências para espaços verdes – 2 878,17 m<sup>2</sup>;
- b) cedências para estacionamento, ruas e passeios – 3 616,65 m<sup>2</sup>.

Relativamente aos estacionamento esta operação de loteamento prevê a criação de 32 lugares de estacionamento privados e 22 de lugares de estacionamento públicos.

## **CAP. II - DEFINIÇÕES**

**Art.º 5** – Para efeito do presente regulamento, entende-se por:

- a) **Edificação**, a actividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado à utilização humana, bem como de qualquer outra construção que incorpore no solo com carácter de permanência;
- b) **Área de implantação**, valor numérico expresso em m<sup>2</sup>, correspondente ao somatório das áreas resultantes da projecção do plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;
- c) **Área de construção**, valor numérico expresso em m<sup>2</sup>, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, garagens quando localizadas em cave, áreas técnicas (P.T, central térmica) e de galerias exteriores

públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

d) **Cércea**, dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal no alinhamento da fachada até à linha do beirado, platibanda ou guarda do telhado, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósito de água, etc.

e) **Altura das construções**: dimensão vertical máxima da construção medida a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada, até ao ponto mais alto da construção, incluindo a cobertura, mas excluindo acessórios e elementos decorativos

f) **Obras de Urbanização**, as obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, rede de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;

g) **Operação de Loteamento**, as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulta da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.

### CAP III – DISPOSIÇÕES URBANÍSTICAS

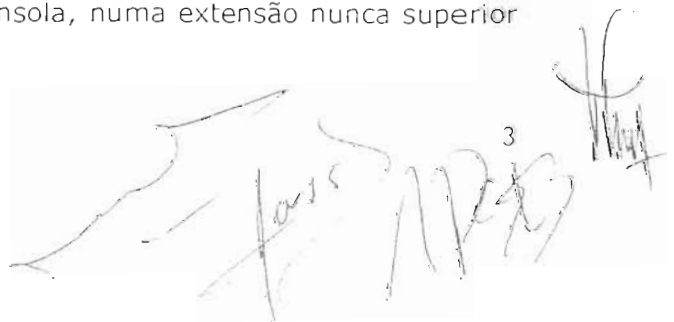
**Art.º 6** – Os lotes de terreno destinam-se exclusivamente à construção de habitações unifamiliares e de anexos.

**Art.º 7** – As edificações a erigir devem respeitar as disposições contidas no quadro a que se refere o anexo I.

**Art.º 8** – As construções a erigir não obedecem a qualquer projecto tipo devendo, no entanto, ter em consideração as disposições do presente regulamento, do Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU) e demais legislação aplicável.

**Art.º 9** – O volume das edificações a erigir deverá respeitar rigorosamente as implantações propostas na planta síntese do loteamento, em função do perímetro de implantação representado em trama (sendo este o limite máximo). Para deste perímetro só podem sair os elementos em consola, numa extensão nunca superior

3



a 1 metro. No entanto, o projectista de cada lote pode não ocupar até ao limite do polígono do lote apresentado em planta, se assim o entender

**Art.º 10** – O aspecto exterior dos edifícios a erigir deve enquadrar-se num padrão de conjunto.

**Art.º 11** – As cores das fachadas devem situar-se entre os brancos e cinzas claros (90 % de branco), podendo haver lugar a revestimentos exclusivamente naturais, pedras desde que sejam revestimentos em módulos rectangulares ou quadrados. Não será permitido aplicar pedra esquartelada e/ou pintura de juntas a preto.

**Art.º 12** – Poderá haver lugar a várias soluções para coberturas inclinadas ou planas. No caso de coberturas inclinadas, estas devem respeitar as seguintes condições:

- a) só devem ser de telha cerâmica tipo barro natural vermelho;
- b) as inclinações das águas deverão ter como ângulo máximo 25 % e devem apresentar a base de quatro águas
- c) não serão permitidas mansardas ou trapeiras, no entanto, poderão existir entradas de luz pela cobertura desde que estejam coincidentes com o plano da cobertura.

**Art.º 13** – As chaminés não podem ser rematadas superiormente com telheiro.

**Art.º 14** – O espaço do sótão pode ser aproveitado como arrumos ou utilizado para aumentar o pé direito livre do piso 1 de cada habitação.

**Art.º 15** – A caixilharia dos vãos exteriores, em todos os elementos que os definem – aro fixo, aro móvel e portada ou estore – só poderão ser em madeira e alumínio lacado a branco, cinzento ou creme, ou ferro metalizado e pintado nas mesmas cores. Caso seja em madeira poderá ser envernizada ou pintada em branco ou cinza.

**Art.º 16** – A porta exterior de acesso à habitação deverá ser em madeira maciça ou outro material desde que seja lisa, sem almofadas trabalhadas e sem arcos, nas cores natural da madeira, envernizada, branco e/ou cinzento.

**Art.º 17** – São permitidos aproveitamentos em cave destinados exclusivamente a zonas técnicas e/ou garagem. A criação das zonas técnicas nas caves dos lotes 1 a 7, que careçam de escoamento de águas residuais domésticas, está condicionada a criação por parte do futuro proprietário do lote de uma bomba particular, na medida que o declive do terreno condiciona a ligação à rede pública a partir da cota das caves.

**Art.º 18** – Poderá ocorrer uma fachada com três pisos desde que respeitadas as cotas de soleira apresentadas no projecto de loteamento e desde que o desenvolvimento do terreno o permita, havendo lugar a essa justificação através de apresentação de levantamento topográfico do respectivo lote.


**Art.º 19** – Será permitida a construção de anexos, destinados a arrumos e/ou garagem, desde que respeitem as disposições constantes do quadro que constitui o Anexo I.

**Art.º 20** – A redução dos mínimos estipulados para os afastamentos dos edifícios ao limite dos lotes será precedida de justificação técnica aceite pelos técnicos da Câmara Municipal de Castanheira de Pera e declaração escrita dos proprietários dos lotes confinantes autorizando a redução. Em nenhum caso será admitido um afastamento da construção principal ao limite do lote inferior a 5 metros.

**Art.º 21** – É da responsabilidade do proprietário do lote a construção do muro de vedação confinante com a via pública, não podendo este exceder uma altura de 0,80 m, em relação ao arruamento, podendo ser aplicado sobre este uma vedação que não tenha uma área de ocupacidade superior a 10 %.

**Art.º 22** – A construção dos muros laterais e posterior é da responsabilidade do proprietário do lote, com excepção dos casos previstos no artigo seguinte.

**Art.º 23** – Nas situações em que os muros laterais e posteriores são comuns a mais de um proprietário, estes poderão ser construídos conjuntamente, em caso de acordo. Nestas situações o pedido deverá ser instruído conjuntamente pelos proprietários abrangidos.

Handwritten signature and stamp. The signature is written in black ink and appears to be 'J. P. ...'. To the right of the signature is a rectangular stamp containing the number '5' and some illegible text.

**Art.º 24** – Para além dos elementos exigidos na legislação em vigor, os projectos de autorização referentes às edificações a erigir nos lotes que constituem o presente loteamento terão que apresentar obrigatoriamente:

- a) alçados com o conjunto dos muros de limite do lote, indicando criteriosamente a caixa de correio e de contadores, bem como o arranque do lote vizinho;
- b) o muro voltado para a rua terá de obedecer ao "alinhamento" altimétrico geral com os lotes confinantes devendo apresentar as respectivas cotas altimétricas de desenvolvimento dos mesmos, bem como a representação dos portões de acesso que devem ser feitos numa estrutura que lhe confira mais de 70 % de transparência e com acabamento a madeira e/ou a metal com acabamento em branco ou cinza;
- c) o acabamento do muro deve ser rebocado em branco ou em pedra moça serrada em peças rectangulares.

**Art.º 25** – A aprovação do projecto da edificação a erigir encontra-se dependente do parecer do Arquitecto da Câmara Municipal.

**Art.º 26** - Qualquer proposta de arquitectura para os lotes poderá pontualmente sugerir alternativas às situações dos artigos 15.º, 16.º e 24.º desde que proposta por Arquitectos e analisada nos Secção de Planeamento, Obras e Urbanismo por Arquitectos.

**Art.º 27** – As obras de urbanização a realizar na área a lotear serão da responsabilidade da Câmara, devendo os futuros proprietários solicitar posteriormente as ligações às respectivas redes.

#### **CAP. IV – CONDIÇÕES DE COMPRA E VENDA**

**Art.º 28** – Os interessados na compra dos lotes dever-se-ão dirigir à Câmara Municipal de Castanheira de Pera, onde poderão consultar o projecto de loteamento e o respectivo regulamento.

**Art.º 29** – O preço por metro quadrado será de € 35 (trinta e cinco euros), pelo que o custo total de cada lote será o seguinte:

Lote 1 - € 26 855,50

Lote 2 - € 21 204,75

Lote 3 - € 21 269,50

Lote 4 - € 21 288,75  
Lote 5 - € 21 273,00  
Lote 6 - € 21 231,00.  
Lote 7 - € 36 030,05  
Lote 8 - € 31 066,00  
Lote 9 - € 23 775,50  
Lote 10 - € 26 040,00  
Lote 11 - € 20 282,50  
Lote 12 - € 21 070,00  
Lote 13 - € 25 847,50  
Lote 14 - € 18 378,50  
Lote 15 - € 17 561,25  
Lote 16 - € 17 601,50

**Art.º 30** - Os pedidos de compra dos lotes devem ser formalizados, mediante ofício dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Castanheira de Pera.

**Art.º 31** - No caso de existir mais de um interessado no mesmo lote, a selecção será efectuada segundo a ordem em que foi comunicada a pretensão.

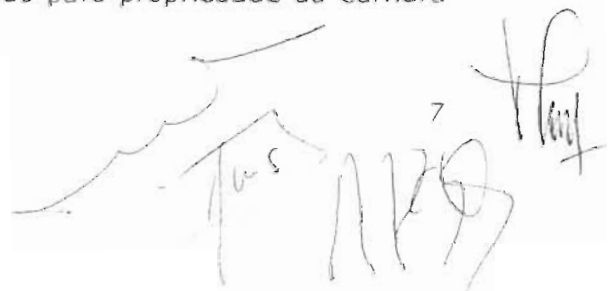
**Art.º 32** - No acto de atribuição do lote, e com a assinatura do contrato promessa de compra e venda, o comprador efectuará o pagamento correspondente a 50 % do seu valor.

**Art.º 33** - As respectivas escrituras e o pagamento do restante valor serão efectuados em data a fixar pela Câmara Municipal. Se a data fixada não for respeitada, o comprador perderá o direito ao pagamento inicialmente realizado.

~~**Art.º 34** - Celebrada a escritura de compra e venda, o proprietário obriga-se a, no prazo de três anos, iniciar a construção, podendo o referido prazo ser prorrogado casuisticamente pela Câmara Municipal a requerimento do interessado.~~

~~**Art.º 35** - As moradias deverão estar concluídas dentro do prazo legal.~~

~~**Art.º 36** - Em caso de incumprimento do disposto nos artigos 34.º e 35.º, o lote bem como a construção nele incorporada, reverterão para propriedade da Câmara Municipal de Castanheira de Pera.~~



Handwritten signature and date '7' and '10/5'.

~~Art.º 37 – Ressalva-se do previsto no número anterior o incumprimento por motivo de força maior não imputável ao respectivo proprietário, mediante autorização da Câmara, devendo o segundo adquirente assumir na íntegra os ónus e encargos decorrentes do presente regulamento.~~

## **CAP. V – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art.º 34** – Exceptuam-se do previsto no Cap. IV, os lotes cuja aquisição se efectue mediante contrato de permuta.

**Art.º 35** – As disposições urbanísticas do Capítulo III ~~e as condições impostas no Cap. IV,~~ farão parte integrante da escritura pública de compra e venda do lote respectivo.

**Art.º 36** – As despesas relativas às escrituras, registos, hipotecas, impostos e outras serão da responsabilidade dos futuros proprietários.

**Art.º 37** – No momento de apresentação do pedido de autorização para realização das obras de edificação, este deverá abranger a execução da moradia, do anexo (se aplicável) e do muro de vedação.

**Art.º 38** – É ainda da responsabilidade do futuro proprietário o pagamento de todas as taxas relativas à autorização da construção de acordo com o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e da Tabela de Taxas Urbanísticas.

**Art.º 39** – Todas as situações não contempladas neste Regulamento serão objecto de apreciação e resolução pela Câmara Municipal de Castanheira de Pera.