

REGULAMENTO**CAP. I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art.º 1 – O terreno a lotear, com uma área de 9 963 m², refere-se aos prédios rústicos localizados na vila e freguesia de Castanheira de Pera, e inscritos na respectiva matriz rústica sob os artigos 19 390 (1 740 m²), 11 901 (1 718 m² - parte), 11 902 (5 985 m²) e na matriz urbana sob o artigo 4 710 (520 m²) e descritos na Conservatória do Registo Predial de Castanheira de Pera sob os números: 09088/281094, 10839/130598 e 12990/010202.

Art.º 2 - 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, o Município de Castanheira de Pera pretende promover a criação de seis lotes.

Art.º 3 – Os seis lotes a criar possuem as seguintes características:

- Lote 1, com uma área total de 1 781,20 m², confronta a Norte com a Rua Passeio do Sol, a Sul com José Horácio Sá Viana Rebelo, a Nascente com a zona verde do Loteamento da Notabilidade e a Poente com o Lote 2;
- Lote 2, com uma área total de 1 135,90 m², confronta a Norte com o Lote 3, a Sul com José Horácio Sá Viana Rebelo, a Nascente com o Lote 1 e Rua Passeio do Sol e a Poente com a Rua 5 de Outubro;
- Lote 3, com uma área total de 942,60 m², confronta a Norte com a Rua Passeio do Sol e Lote 4, a Sul com o Lote 2, a Nascente com a Rua do Passeio do Sol e a Poente com a Rua 5 de Outubro;
- Lote 4, com uma área total de 1 042,00 m², confronta a Norte com António Antão Rodrigues, a Sul com o Lote 3, a Nascente com a Rua Passeio do Sol e a Poente com a Rua 5 de Outubro;
- Lote 5, com uma área de 759,00 m², confronta a Norte com Ramiro Henriques, a Sul com o Lote 6, a Nascente com zona verde do Loteamento da Notabilidade e a Poente com a Rua do Passeio do Sol;
- Lote 6, com uma área de 854,00 m², confronta a Norte com o Lote 5, a Sul com a Rua do Passeio do Sol, a Nascente com a zona verde do Loteamento da Notabilidade e a Poente com a Rua do Passeio do Sol.

Art.º 4 – No conjunto total do terreno a lotear, os lotes ocupam uma área de 6 514,70 m², sendo a área total dos espaços públicos de 3 448,30 m² incluindo a área referente a estacionamento, passeios, arruamentos, espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva.

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 m², 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 m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento.
- 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) **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;
- f) **Operação de Loteamento**, as acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subseqüentemente 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.

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 – A edificação a erigir deverá respeitar as seguintes características:

- Cor: Branca ou Creme;
- Telha: Tipo Lusa Vermelha;
- Portas e Janelas: madeira, alumínio ou PVC em cor branca, creme e/ou verde.

As situações que não respeitem as disposições anteriores serão alvo de apreciação por parte de Arquitecto da Câmara Municipal.

Art.º 10 – No desenvolvimento dos projectos de edifícios dever-se-á ter em conta as características naturais do terreno, adoptando-se uma leitura de volumes adequada a uma correcta inserção na encosta, procurando-se sempre que possível o escalonamento de volumes em paralelo com a encosta.

Art.º 11 – Será permitida a construção de anexos, destinados a garagem e/ou arrumos, desde que a sua área de construção não exceda 15 % da área máxima de construção admitida para cada lote.

Art.º 12 – Em casos devidamente justificados, e que se evidencie a qualidade de concepção patente no projecto, poder-se-á admitir uma tolerância de 10 % em relação à área de construção definida para cada lote.

Art.º 13 – 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 14 – 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.

Art.º 15 – A construção dos muros laterais e posterior é da responsabilidade do proprietário do lote, com excepção dos casos previstos no artigo seguinte.

Art.º 16 – 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.

Art.º 17 – A aprovação do projecto da edificação a erigir encontra-se dependente do parecer do Arquitecto da Câmara Municipal.

Art.º 18 – 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 19 – 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 20 – O preço por metro quadrado será de € 20 (vinte euros), pelo que o custo total de cada lote será o seguinte:

Lote 1 - € 35 624,00

Lote 2 - € 22 718,00

Lote 3 - € 18 852,00^v

Lote 4 - € 20 840,00

Lote 5 - € 15 180,00

Lote 6 - € 17 080,00.

Art.º 21 – Os pedidos de compra dos lotes devem ser formalizados, mediante ofício dirigido à Câmara Municipal de Castanheira de Pera.

Art.º 22 – 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 23 – 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 24 – 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 25 – Celebrada a escritura de compra e venda, o proprietário obriga-se a, no prazo de um ano, iniciar a construção.

Art.º 26 – As moradias deverão estar concluídas no prazo de três anos a contar do início da construção.

Art.º 27 – Os lotes destinam-se à construção de moradias unifamiliares para habitação permanente dos futuros proprietários e do seu agregado familiar, não podendo ser alienadas por um período de 5 anos.

Art.º 28 – Em caso de incumprimento do disposto nos artigos 25.º, 26.º e 27.º, o lote bem como a construção nele incorporada, reverterão para propriedade da Câmara Municipal de Castanheira de Pera.

Art.º 29 – Ressalva-se do previsto no número anterior o incumprimento por motivo de força maior não imputável ao respectivo proprietário, situação em que é admitida a alienação do lote e/ou moradia, mediante autorização da Câmara, devendo o segundo adquirente assumir na íntegra os ónus e encargos decorrentes do presente regulamento.

Art.º 30 – Em caso de alienação, no decurso do prazo previsto no artigo 25.º, e pelos motivos previstos no artigo 29.º, a Câmara Municipal terá direito a preferência sobre os demais compradores, devendo tal facto ser-lhe comunicado nos termos legais.

CAP. V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.º 31 – Exceptuam-se do previsto no Cap. IV, os lotes cuja aquisição se efectue mediante contrato de permuta com fundamento em interesse público.

Art.º 32 – 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 33 – As despesas relativas às escrituras, registos, hipotecas, impostos e outras serão da responsabilidade dos futuros proprietários.

Art.º 34 – É ainda da responsabilidade do futuro proprietário o pagamento de todas as taxas relativas ao licenciamento da construção de acordo com o disposto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e da Tabela de Taxas Urbanísticas.

Art.º 35 – Todas as situações não contempladas neste Regulamento serão objecto de apreciação e resolução pela Câmara Municipal de Castanheira de Pera.

ANEXO I - QUADRO DE ÁREAS

Lote	Área (m ²)	Áreas			de Construção - Anexos (m ²)	Número de Pisos		Cércea	Afastamentos		
		de Implantação (m ²)	de Construção (m ²)	de Construção - Anexos (m ²)		Acima da Cota de Soleira	Abaixo da Cota de Soleira		Laterais	Posterior	Eixo da via
1	1 781,20	350,00	800,00	120,00	2	1	6,5	5	5	10	
2	1 135,90	300,00	550,00	82,50	2	1	6,5	5	5	10	
3	942,60	250,00	450,00	67,50	2	1	6,5	5	5	10*	
4	1 042,00	300,00	550,00	82,50	2	1	6,5	5	5	10*	
5	759,00	250,00	450,00	67,50	1	2	3,5	5	5	10	
6	854,00	250,00	450,00	67,50	1	2	3,5	5	5	10	

*Como estes lotes são servidos por duas vias de acesso, o afastamento a cada uma das vias deverá ser de 10 m.

Lote	Uso	
	Edifício	Anexo
1	Habitação Unifamiliar	Arrumos/Garagem
2	Habitação Unifamiliar	Arrumos/Garagem
3	Habitação Unifamiliar	Arrumos/Garagem
4	Habitação Unifamiliar	Arrumos/Garagem
5	Habitação Unifamiliar	Arrumos/Garagem
6	Habitação Unifamiliar	Arrumos/Garagem

ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO - 0,17

ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO - 0,32