



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

LOTEAMENTO DAS PISCINAS

REGULAMENTO

CAP I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artº 1 - O terreno a lotear, com uma área de 109.000m², refere-se aos prédios rústicos localizados na freguesia e concelho de Castanheira de Pera e inscritos na respectiva matriz sob os artigos 11.857 (1.130 m²), 11.849 (4.950 m²), 11.848 (parte - 102.920 m²) e descritos na Conservatória do Registo Predial sob os números: 06804/101292, 08385/230893 e 12071/241000.

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 cinquenta e três lotes com as seguintes características:

- **Lote 1:** com uma área de 1114,7³ m², confronta a Norte com o lote 2, a Sul com zona verde, a Nascente com Rua das Tílias e a Poente com zona verde.
- **Lote 2:** com uma área de 1826,2 m², confronta a Norte com lote 3, a Sul com lote 1, a Nascente com Rua das Tílias e a Poente com os lotes 4, 5, 6 e 7.
- **Lote 3:** com uma área de 1500,2 m², confronta a Norte com zona verde, a Sul com lote 2, a Nascente com Rua das Tílias e a Poente com lote 7.
- **Lote 4:** com uma área de 652,7m², confronta a Norte com lote 5, a Sul com zona verde, a Nascente com lote 2 e a Poente com Rua dos Cedros.
- **Lote 5:** com uma área de 803,1m², confronta a Norte com lote 6, a Sul com lote 4, a Nascente com lote 2 e a Poente com Rua dos Cedros.
- **Lote 6:** com uma área de 1121,8 m², confronta a Norte com lote 7, a Sul com lote 5, a Nascente com lote 2 e a Poente com Rua dos Cedros.
- **Lote 7:** com uma área de 1569,7 m², confronta a Norte com zona verde, a Sul com lote 6, a Nascente com lotes 2 e 3 e a Poente com Rua dos Cedros.
- **Lote 8:** com uma área de 1266,1 m², confronta a Norte com Rua dos Cedros, a Sul com zona verde, a Nascente com lote 9 e a Poente com zona verde.
- **Lote 9:** com uma área de 1411,6 m², confronta a Norte com Rua dos Cedros, a Sul com zona verde, a Nascente com zona verde e a Poente com lote 8.



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

- **Lote 10:** com uma área de 1503,0 m², confronta a Norte com lote 11, a Sul com Rua das Tílias, a Nascente com Rua das Olaias e a Poente com Rua das Tílias.
- **Lote 11:** com uma área de 1590,7 m², confronta a Norte com lote 19, a Sul com lote 10, a Nascente com Rua das Olaias e a Poente com zona verde e Rua das Tílias.
- **Lote 12:** com uma área de 1535,5 m², confronta a Norte com Rua das Tílias, a Sul com lote 13, a Nascente com Rua das Tílias e a Poente com zona verde.
- **Lote 13:** com uma área de 862,1 m², confronta a Norte com lote 12, a Sul com lote 14, a Nascente com Rua das Olaias e a Poente com zona verde.
- **Lote 14:** com uma área de 1032,4 m², confronta a Norte com lote 13, a Sul com lote 15, a Nascente com Rua das Olaias e a Poente com zona verde.
- **Lote 15:** com uma área de 1495,3 m², confronta a Norte com lote 14 e zona verde, a Sul com lote 16, a Nascente com Rua das Olaias e a Poente com Rua das Camélias.
- **Lote 16:** com uma área de 2179,3 m², confronta a Norte com lote 15, a Sul com Rua das Camélias, a Nascente com Rua das Olaias e a Poente com Rua das Camélias.
- **Lote 17:** com uma área de 1338,2 m², confronta a Norte com Rua dos Cedros, a Sul com lote 18, a Nascente com Rua das Olaias e a Poente com zona verde.
- **Lote 18:** com uma área de 1106,8 m², confronta a Norte com lote 17, a Sul com lote 19, a Nascente com Rua das Olaias e a Poente com zona verde.
- **Lote 19:** com uma área de 1106,8 m², confronta a Norte com lote 18, a Sul com lote 11, a Nascente com Rua das Olaias e a Poente com zona verde.
- **Lote 20:** com uma área de 828,90 m², confronta a Norte com Rua das Tílias, a Sul com lote 32 e estacionamento, a Nascente com zona verde e a Poente com lote 21.
- **Lote 21:** com uma área de 666,80 m², confronta a Norte com Rua das Tílias, a Sul com estacionamento, a Nascente com lote 20 e a Poente com zona verde.
- **Lote 22:** com uma área de 1351,5 m², confronta a Norte com zona verde, a Sul com lote 23, a Nascente com lotes 30 e 31 e a Poente com Rua das Tílias.
- **Lote 23:** com uma área de 1281,3 m², confronta a Norte com lote 22, a Sul com lote 24, a Nascente com lotes 29 e 30 e a Poente com Rua das Tílias.
- **Lote 24:** com uma área de 1175,8 m², confronta a Norte com lote 23, a Sul com lote 25, a Nascente com lote 53 e a Poente com Rua das Tílias.
- **Lote 25:** com uma área de 1105,6 m², confronta a Norte com lote 24, a Sul com lote 26, a Nascente com lote 53 e a Poente com Rua das Tílias.
- **Lote 26:** com uma área de 1387,2 m², confronta a Norte com lote 25, a Sul com lote 27, a Nascente com lotes 52 e 53 e a Poente com Rua das Tílias.
- **Lote 27:** com uma área de 1864,6 m², confronta a Norte com lote 26, a Sul com zona verde e lote 28, a Nascente com lote 52 e a Poente com Rua das Tílias.



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

- **Lote 28:** com uma área de 1171,7 m², confronta a Norte com lote 27, a Sul com zona verde e lote 20 do Bairro da Colina, a Nascente com lote 27 e a Poente com zona verde e Rua das Tílias.
- **Lote 29:** com uma área de 1073,9 m², confronta a Norte com lote 30, a Sul com lote 53, a Nascente com Rua das Camélias e a Poente com lote 23.
- **Lote 30:** com uma área de 908,4 m², confronta a Norte com lote 31, a Sul com lote 29, a Nascente com Rua das Camélias e a Poente com lotes 22 e 23.
- **Lote 31:** com uma área de 986,2 m², confronta a Norte com estacionamento, a Sul com lote 30, a Nascente com Rua das Camélias e a Poente com lote 22.
- **Lote 32:** com uma área de 986,0 m², confronta a Norte com lote 20 e zona verde, a Sul com Rua das Camélias, a Nascente com lote 33 e a Poente com estacionamento.
- **Lote 33:** com uma área de 845,3 m², confronta a Norte com zona verde, a Sul com Rua das Camélias, a Nascente com lote 34 e a Poente com lote 32.
- **Lote 34:** com uma área de 711,2 m², confronta a Norte com zona verde, a Sul com Rua das Camélias, a Nascente com lote 35 e a Poente com lote 33.
- **Lote 35:** com uma área de 1310,2 m², confronta a Norte com zona verde, a Sul com Rua das Camélias, a Nascente com zona verde e a Poente com lote 34.
- **Lote 36:** com uma área de 625,0 m², confronta a Norte com lote 37, a Sul com zona verde, a Nascente com zona verde e a Poente com Rua das Camélias.
- **Lote 37:** com uma área de 625,0 m², confronta a Norte com lote 38, a Sul com lote 36, a Nascente com zona verde e a Poente com Rua das Camélias.
- **Lote 38:** com uma área de 625,0 m², confronta a Norte com lote 39, a Sul com lote 37, a Nascente com zona verde e a Poente com Rua das Camélias.
- **Lote 39:** com uma área de 625,0 m², confronta a Norte com lote 40, a Sul com lote 38, a Nascente com zona verde e a Poente com Rua das Camélias.
- **Lote 40:** com uma área de 521,4 m², confronta a Norte com lote 41, a Sul com lote 39, a Nascente com zona verde e a Poente com Rua das Camélias.
- **Lote 41:** com uma área de 766,7 m², confronta a Norte com lote 42, a Sul com lote 40, a Nascente com zona verde e a Poente com Rua das Camélias.
- **Lote 42:** com uma área de 766,7 m², confronta a Norte com zona verde, a Sul com lote 41, a Nascente com zona verde e a Poente com Rua das Camélias.
- **Lote 43:** com uma área de 1438,3 m², confronta a Norte com Rua das Camélias, a Sul com zona verde, a Nascente com zona verde e a Poente com zona verde.
- **Lote 44:** com uma área de 825,7 m², confronta a Norte com Rua das Camélias, a Sul com zona verde, a Nascente com Rua das Camélias e a Poente com zona verde.
- **Lote 45:** com uma área de 1155,3 m², confronta a Norte com Rua das Camélias, a Sul com zona verde e Av. de Leimen, a Nascente com Rua das Olaias e a Poente com zona verde.



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

- **Lote 46:** com uma área de 898,8 m², confronta a Norte com caminho de terra, a Sul com lote 47, a Nascente com Herdeiros de Ernesto Alves e Eduardo Tomás Pereira e a Poente com Av. de Leimen.

- **Lote 47:** com uma área de 909,0 m², confronta a Norte com lote 46, a Sul com lote 48, a Nascente com Herdeiros de Ernesto Alves e Eduardo Tomás Pereira e a Poente com Av. de Leimen.

- **Lote 48:** com uma área de 941,7 m² confronta a Norte com lote 47, a Sul com lote 49, a Nascente com Herdeiros de Ernesto Alves e Eduardo Tomás Pereira e a Poente com Av. de Leimen.

- **Lote 49:** com uma área de 1007,3 m², confronta a Norte com lote 48, a Sul com estrada (Moredos), a Nascente com Herdeiros de Ernesto Alves e Eduardo Tomás Pereira e a Poente com Av. de Leimen.

- **Lote 50:** com uma área de 1026,6 m², confronta a Norte com lote 51, a Sul com lotes 1 e 2 do Bairro da Colina, a Nascente com Rua das Camélias e a Poente com arruamento do Bairro da Colina.

- **Lote 51:** com uma área de 999,6 m², confronta a Norte com lote 52, a Sul com lote 50 e arruamento e lote 6 do Bairro da Colina, a Nascente com Rua das Camélias e a Poente com zona verde.

- **Lote 52:** com uma área de 2778,2 m², confronta a Norte com lote 53, a Sul com lote 51, a Nascente com Rua das Camélias e a Poente com lotes 26, 27 e zona verde.

- **Lote 53:** com uma área de 1329,4 m², confronta a Norte com lote 29, a Sul com lote 52, a Nascente com Rua das Camélias e a Poente com lotes 24, 25 e 26.

Artº 2 - No conjunto total do terreno a lotear, os lotes ocupam uma área de 60.535,50 m² e os espaços públicos criados, nomeadamente, passeios, arruamentos, estacionamentos e zonas verdes de utilização colectiva, ocupam uma área de 48.464,50 m².

CAP II - DEFINIÇÕES

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



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

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 técnicas (P.T., central térmica, etc), 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 infra-estruturas 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, redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, de gás e telecomunicações e, ainda, 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 lotes de terreno destinam-se exclusivamente à construção de habitações unifamiliares.

Artº 9 - Para cada lote, a edificação a erigir deve respeitar as disposições contidas nos quadros anexos.

Artº 10 - 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) e demais legislação.

Artº 11 - Apesar de não existir um projecto tipo, as construções devem respeitar as seguintes características:

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

Artº 12 - Tendo em conta que a topografia do terreno constitui uma condicionante à implantação das construções, preconizando-se o escalonamento das mesmas em "encosta", em cada lote será permitida a construção dos pisos descritos nos quadros anexos. Contudo, em casos devidamente justificados e em que se evidencie a qualidade de concepção patente no projecto, deverá admitir-se a execução quer de anexos, quer de variantes ao disposto neste artigo no que concerne a pisos abaixo da cota da soleira.

Artº 13 - A construção de um muro de vedação com a altura de 0,80m, confinante com a via pública, é obrigatória e ficará a cargo do proprietário do lote.

Artº 14 - Os muros laterais e posterior da vedação do lote serão executados pelos proprietários confinantes, sendo o pagamento dos mesmos da responsabilidade de ambos na mesma proporção.

Artº 15 - A aprovação do projecto encontra-se dependente de parecer do Arquitecto da Câmara Municipal.

Artº 16 - 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 COMPRA E VENDA

Artº 17 - 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 18 - O preço por metro quadrado será de 1.000\$00 (mil escudos), pelo que o custo de cada lote será o seguinte:

Lote 1	1.114.700\$00
Lote 2	1.826.200\$00
Lote 3	1.500.200\$00
Lote 4	652.700\$00
Lote 5	803.100\$00
Lote 6	1.121.800\$00
Lote 7	1.569.700\$00
Lote 8	1.266.100\$00



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

Lote 9	1.411.600\$00
Lote 10	1.503.000\$00
Lote 11	1.590.700\$00
Lote 12	1.535.500\$00
Lote 13	862.100\$00
Lote 14	1.032.400\$00
Lote 15	1.495.300\$00
Lote 16	2.179.300\$00
Lote 17	1.338.200\$00
Lote 18	1.106.800\$00
Lote 19	1.106.800\$00
Lote 20	828.910\$00
Lote 21	666.800\$00
Lote 22	1.351.500\$00
Lote 23	1.281.300\$00
Lote 24	1.175.800\$00
Lote 25	1.105.600\$00
Lote 26	1.387.200\$00
Lote 27	1.864.600\$00
Lote 28	1.171.700\$00
Lote 29	1.073.900\$00
Lote 30	908.400\$00
Lote 31	986.200\$00
Lote 32	986.000\$00
Lote 33	845.300\$00
Lote 34	711.200\$00
Lote 35	1.310.200\$00
Lote 36	625.000\$00
Lote 37	625.000\$00
Lote 38	625.000\$00
Lote 39	625.000\$00
Lote 40	521.400\$00
Lote 41	766.700\$00
Lote 42	766.700\$00
Lote 43	1.438.300\$00
Lote 44	825.700\$00
Lote 45	1.155.300\$00
Lote 46	898.800\$00
Lote 47	909.000\$00
Lote 48	941.700\$00



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

Lote 49	1.007.300\$00
Lote 50	1.026.600\$00
Lote 51	999.600\$00
Lote 52	2.778.200\$00
Lote 53	1.329.400\$00

Artº 19 - Os pedidos de compra devem ser formalizados na Câmara Municipal.

Artº 20 - No caso de haver mais de um interessado no mesmo lote, a selecção será efectuada segundo a ordem em que foi comunicada a pretensão.

Artº 21 - No acto de atribuição do lote o comprador efectuará o pagamento correspondente a 50 % do seu valor.

Artº 22 - 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 23 - Celebrada a escritura de compra e venda, o proprietário obriga-se a, no prazo de um ano, iniciar a construção da moradia.

Artº 24 - As moradias deverão estar concluídas, em condições de ser concedida a respectiva licença de utilização, no prazo de dois anos a contar do início da construção.

Artº 25 - Os lotes destinam-se exclusivamente à construção de habitações unifamiliares para habitação permanente dos compradores e respectivo agregado familiar, não podendo ser alienados num período de 5 anos.

Artº 26 - Em caso de incumprimento do previsto nos artigos 23º, 24º e 25º, o lote bem como a construção nele incorporada reverterão para propriedade da Câmara Municipal.

Artº 27 - 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.

Artº 28 - Em caso de alienação, no decurso do prazo do artº 25º e pelos motivos previstos no artº 27º, a Câmara terá direito de preferência sobre os demais compradores, devendo tal facto ser-lhe comunicado nos termos legais.



CÂMARA MUNICIPAL DE CASTANHEIRA DE PERA

CAP V - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artº 29 - Exceptuam-se do previsto no Cap IV os lotes cuja aquisição se efectue através de contrato de permuta com fundamento em interesse público.

Artº 30 - As disposições urbanísticas do Cap III e as condições impostas no Cap IV farão parte integrante da escritura pública de compra e venda do lote respectivo.

Artº 31 - As despesas relativas às escrituras, registos, hipotecas, impostos e outras serão da responsabilidade dos futuros proprietários.

Artº 32 - É ainda 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 33 - Todas as situações não contempladas neste Regulamento serão objecto de apreciação e resolução pela Câmara Municipal.

LOTES	ÁREAS										ÁREAS PISO E USO				Nº MÁXIMO DE FOGOS	ESTACIONAMENTO EM CAVE OU ABERTOS	TIPOLOGIA	COTAS		AFASTAMENTOS	
	DE IMPLANTAÇÃO	GARAGENS	EQUIPAMENTO TERCIÁRIO	HABITAÇÃO MÁXIMA	HABIT. E OU TERCIÁRIO	CONSTRUÇÃO MÁXIMA	CAVE	ICAVE	BOMBA	ARÇÃO	PISO	PISO	ÁREA DE COBERTURA	ÁREA DE PAVIMENTO				ÁREA DE CIMENTAÇÃO	SOLEIRA (cm) / PASSO (m)	SOLEIRA CUMEITEIRA (m)	EIXO ARRUAAMENTO
27	1864,6	300		575		875	300	300	275				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
28	1171,7	225		425		650	225	225	200				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
29	1073,9	250	75	475		550		250	225				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
30	908,4	225	75	425		500		225	200				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
31	966,2	275	75	425		500		225	200				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
32	996,0	225	75	425		500		225	200				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
33	845,3	200	75	375		450		200	175				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
34	711,2	180	75	330		405		180	150				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
35	1310,2	300	75	575		650		300	275				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
36	625,0	180		330		510	180	180	150				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
37	625,0	180		330		510	180	180	150				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
38	625,0	180		330		510	180	180	150				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
39	625,0	180		330		510	180	180	150				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
40	521,4	150		270		420	150	150	120				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
41	766,7	180		330		510	180	180	150				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
42	766,7	180		330		510	180	180	150				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
43	1438,3	250		475		725	250	250	225				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
44	825,7	180		330		510	180	180	150				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
45	1155,3	225		425		650	225	225	200				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
46	898,8	180		330		510	180	180	150				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
47	909,0	180		330		510	180	180	150				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
48	941,7	180		330		510	180	180	150				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
49	1007,3	200		375		575	200		175				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
50	1026,6	250	75	475		550		250	225				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
51	999,6	250	75	475		550		250	225				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
52	2778,2	400	75	775		850		400	375				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
53	1329,4	300	75	575		650		300	275				2	1	2	Módulo urbano	0,15	8,5	10m	3m	7m
TOTAL	66033,3	12180		22950		32475							53								

ÁREA TOTAL DO TERRENO = 109 000 m²
 ÁREA TOTAL DOS LOTES = 60 535,50 m²
 ÁREA TOTAL DE ARRUAAMENTOS/PASSEIOS E ZONAS VERDES = 48 464,50 m²
 ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO = 0,11
 ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO = 0,29