



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

REGULAMENTO ESPECÍFICO DE RECONVERSÃO DO LOTEAMENTO CLANDESTINO DA ZONA ALTA DE ARCENA

C.P. - Custo do Projecto;

N.L. - Número de lotes.

Artigo 1º Âmbito de Aplicação

- O presente Regulamento faz parte integrante do Pacto da Associação da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira com os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos - aqui designados como interessados - de lotes ou habitações, situados no loteamento em fase de reconversão, denominado "Zona Alta de Arcena".
- O Regulamento contempla as possíveis situações de cada interessado face à Câmara e aos demais interessados. Define critérios de cálculo das participações individuais nos estudos de reconversão e nas obras de infraestruturas, estabelece as respectivas modalidades de pagamento e os inerentes trâmites, e fixa as responsabilidades de cada interessado pelo não cumprimento do Pacto ou do próprio Regulamento, através de sanções adequadas.

Artigo 2º Determinação dos Montantes das Participações

- De acordo com o Plano de Reversão e respectivo estudo económico, executados pela Câmara Municipal, o loteamento contempla:
 - Área de reconversão .. 9,2 ha (aprox.);
 - Número de lotes 237;
 - Área dos lotes 7,7 ha (aprox.).
 - Custos:
 - . Projecto 21.647,83 €;
 - . Infraestruturas 3.113.693,40 €.
- A participação individual nos custos do projecto e obras de infraestruturas, é determinada em função do número de lotes e da área dos mesmos, respectivamente:

a) Projectos:

$$\text{Comp.}_p = \frac{\text{C. P.}}{\text{N. L.}} = \frac{21.647,83}{237} = \underline{\underline{91,34 \text{ €}}}$$

Em que:

Com._p - Participação individual;

b) Obras de infraestruturas:

São criados 5 escalões, em função da área dos lotes, para determinação do valor da participação individual, a saber:

Escalão	Áreas (m2)	Quant.	Compart.
A	Até 250	74	11.799,35 €
B	251 a 350	99	13.482,56 €
C	351 a 500	40	14.965,83 €
D	501 a 700	20	16.449,08 €
E	Mais de 700	4	19.972,56 €

c) Adicional para a rede de iluminação pública:

Aos escalões acima indicados será adicionada a parte correspondente ao valor das infraestruturas eléctricas já executadas no valor de 77.800,07 €, cabendo a cada lote a participação de **328,27€**, sujeita a correção de acordo com o valor a apurar para a futura remodelação. (este adicional não fica sujeito a agravantes ou abatimentos).

- Os lotes com construções executadas ou previstas para mais do que um fogo, bem como as destinadas a exploração de carácter industrial ou comercial, participa ainda, por cada fogo a mais ou instalação, com a importância de **649,96€**.

Artigo 3º. Formas de Pagamento

- O pagamento da participação individual pode ser feito:
 - Por uma só vez;
 - Em prestações, acordadas entre a Câmara e o interessado, a pagar num prazo máximo de 5 (cinco) anos após a adesão ao Pacto da Associação.
- No caso de pagamento em prestações:
 - A primeira prestação liquidará obrigatoriamente o custo dos estudos;



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

- b) As restantes prestações serão determinadas na base do valor da comparticipação individual para as infraestruturas, calculando-se cada uma delas, em amortização e juros, de forma a resultar um conjunto de prestações iguais;
- c) A taxa de juro a aplicar será a de desconto de Banco de Portugal, a qual quando alterada, implicará a actualização do valor das prestações na anuidade seguinte;
- d) No pagamento em prestações é obrigatório o seu caucionamento.
- e) O prazo de pagamento em prestações quando inferior ao limite máximo de 5 anos á alterável até aquele limite, mediante requerimento do interessado, desde que os valores a pagar não se encontrem em atraso.

Artigo 4º.

Agravamento e Actualizações

1. Agravamentos:

A parte remanescente da comparticipação da Câmara, no valor da comparticipação individual das infraestruturas do lote destinado a habitação do interessado ou de descendente em primeiro grau, está sujeita ao agravamento de harmonia com os coeficientes que a seguir se determinam:

- 1º. Lote Coef. 1.
- 2º. Lote Coef. 1.15
- 3º. ao 5º. Lote Coef. 1.5
- 6º. Lote e seguintes Coef. 2.

2. Actualizações

- a) O valor atribuído para fazer face ás despesas de reconversão, é actualizado anualmente de acordo com a taxa de inflação (Índice de Preços no Consumidor);
- b) Nos anos em que haja deflação, o valor atribuído para poder fazer face às despesas de reconversão mantém-se o mesmo do ano transacto.

Artigo 5º.

Notificações e Pareceres

- 1. Após a aprovação definitiva do Plano de Reconversão e do presente Regulamento, pela Câmara Municipal, serão notificados e avisados por edital, todos os interessados para a assinatura do Pacto de Associação com a Câmara Municipal.
- 2. Da notificação pessoal constará:
 - a) Montante da comparticipação individual relativa a euros;
 - b) Montante da comparticipação individual relativa ao custo das obras de infraestruturas.
- 3. A notificação será acompanhada de impresso apropriado em que o interessado informará a Câmara sobre a modalidade de pagamento que prefere, dentro dos noventa dias seguintes à data do aviso de recepção.
- 4. Se o interessado não se pronunciar no prazo referido no número anterior, a Câmara Municipal expedirá no prazo de trinta dias, nova notificação com a indicação de 2ª via.

Artigo 6º.

Expropriação por Utilidade Pública

A não assinatura do Pacto de Associação no prazo de (1) ano a contar da data do aviso por edital, referido no número 1 do Artº. 5º., implica propositura pela Câmara da expropriação por utilidade pública, nos terrenos e construções do respectivo proprietário, nos termos do Artº. 10º do Decreto-Lei 804/76, de 6 de Novembro.

Artigo 7º.

Pedido de Certidão

- 1. A minuta do requerimento da certidão de loteamento acompanhará a notificação referida no Artº. 5º.
- 2. O requerimento será enviado à Câmara Municipal juntamente com o impresso informativo da modalidade de pagamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

Artigo 8º.

Passagem de Certidão

A certidão será passada após a assinatura do Pacto e:

- a) No acto do pagamento da comparticipação individual total, caso este seja feito de uma só vez.
- b) No caso de pagamento em prestações, aquando do pagamento da 1ª, desde que provado o cumprimento das obrigações constantes da alínea d) do nº. 2 do Artº. 3º. e os nºs 1 ou 2 do Artº. 9º.

Artigo 9º

Garantias - Sua Isenção

1. O montante a pagar em prestações será caucionado alternativamente por:
 - a) Garantia bancária, ou seguro de crédito da COSEC (Dec-Lei 318/76 de 30 de Abril), a apresentar no acto do pagamento da 1ª prestação.
 - b) Hipoteca do lote à Câmara Municipal.
2. O apoio à auto-construção permite isentar de apresentação das garantias referidas no número anterior deste Artigo, os interessados cuja capacitação, devidamente certificada, seja inferior a 50% do salário mínimo nacional dos trabalhadores não incluídos no serviço doméstico nem nos sectores da agricultura, pecuária e silvicultura. (Artigo 1º. do Dec-Lei 24-A/84 de 16 de Janeiro).
3. O valor da caução bancária ou de seguro de crédito referidos na alínea a) do nº. 1, poderá ser reduzido a requerimento do interessado e em conformidade com o estado dos pagamentos.

Artigo 10º.

Prestações

Consequência do Não Pagamento

1. A primeira prestação será paga no prazo de sessenta dias após a assinatura do Pacto e o cumprimento das condições previstas na

alínea d) do nº. 2 do Artigo 3º. e nº. 1 ou 2 do Artigo 9º.

2. O atraso do pagamento das prestações durante um ano consecutivo, implica notificação da Câmara Municipal ao interessado com a indicação do valor a pagar afectado os respectivos juros de mora e a anulação da concessão referente à comparticipação camarária.
3. O não pagamento no prazo de trinta dias após a data da confirmação da notificação, implica a imediata execução da caução, no caso do número 1 do Artigo 9º., e implica o condicionamento de passagem da licença de construção, no caso do nº. 2 do mesmo Artigo.

Artigo 11º.

Comparticipação da Câmara

1. Haverá comparticipação da Câmara Municipal, nos custos das infraestruturas de lote destinado à habitação própria e permanente do interessado ou de descendente do 1º. grau, mediante prova de propriedade anterior a 01.03.1985, e desde que:
 - Não seja proprietário, de outra habitação permanente;
 - Não seja proprietário, comproprietário, ou promitente comprador de outra habitação ou lote para habitação na área do Concelho de Vila Franca de Xira;
2. A comparticipação camarária será concedida de acordo com o número anterior e na seguinte proporção:
 - a) No caso de possuir só um lote, comparticipação de 50%;
 - b) No caso de possuir mais de um lote, a comparticipação será deduzida dos coeficientes de agravamento, previstos no Artigo 4º.
3. Todas as alterações de direito ou de fim, dos lotes reconvertidos, só produziram efeitos quando requeridos e autorizados pela Câmara Municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

4. Nos casos de deferimento de autorização de alienação, a Câmara será reembolsada do valor participado, devidamente actualizado, nos termos do disposto no nº.2 do Artigo 4º.
5. O direito à concessão da comparticipação camarária, cessa a 31 de Dezembro do ano em que o presente regulamento perfizer 5 anos de vigência (2000/12/31).
6. A prova de titular é feita através da apresentação da escritura pública ou do contrato de promessa de compra e venda, devidamente reconhecido notarialmente.

Artigo 12º.

Libertação de Garantias

Após a liquidação da comparticipação individual em dívida, serão libertadas as garantias previstas no nº. 1 do Artigo 9º.

QUADRO DE APROVAÇÕES

(INICIAL)

ÓRGÃO AUTÁRQUICO	DATA
Câmara Municipal	95/11/08
Assembleia Municipal	95/11/17

(ALTERAÇÃO)

ÓRGÃO AUTÁRQUICO	DATA
Câmara Municipal	2025/01/29
Assembleia Municipal	2025/02/20

Paços do Município de Vila Franca de Xira,
2025/02/21