MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

PROJETO DE ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO ESPECÍFICO DE RECONVERSÃO DO LOTEAMENTO CLANDESTINO

FONTE SANTA

(as alterações estão introduzidas no texto a negrito/ a bold e devidamente sublinhadas)

Artigo 1º

Âmbito de aplicação

1- O presente regulamento faz parte integrante do Pacto da Associação da Câmara 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 FONTE SANTA.

2- O regulamento comtempla as possíveis situações de cada interessado face à Câmara e aos demais interessados. Define critérios de cálculo das comparticipações individuais nos estudos de reconversão e nas obras de infraestruturas, estabelece as respetivas 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 comparticipações

1- De acordo com o Plano de Reconversão e respetivo estudo económico, executados pela Câmara Municipal, o loteamento comtempla:

Área de reconversão	69,4 ha (aprox.)
Número de lotes	743
Área dos lotes	31,6 ha (aprox.)
Custo do projeto	137 169,42 €
Custo das infraestruturas	6 644 692,51 €

2- A comparticipação individual nos custos do projeto e obras das infraestruturas é determinada em função do número de lotes e da área dos mesmos, respetivamente:

a) Projetos:

$$Comp._P = \frac{C.\ P.}{N.\ L.} = \frac{137.169{,}42\ €}{743} = \underline{\mathbf{184{,}62\ €}}$$

Em que:

Com.p - Comparticipação individual;

C.P. - Custo do Projeto;
N.L.- Número de lotes.

b) Obras de infraestruturas:
São criados 5 escalões, em função da área dos lotes, para determinação do valor da comparticipação individual, a saber:

Escalão	Áreas	Nº lotes	Comparticipação
A	até 300m2	49	7 756,23 €
B	301 a 400m2	392	8 535,48 €
C	401 a 500m2	215	9 183,04 €
D	501 a 700m2	65	9 932,05 €
E	sup. A 700m2	22	10 673,26 €

3- Os lotes com construções executadas ou previstas para mais do que um fogo, bem como as destinadas a exploração de caráter industrial ou comercial, comparticipam ainda, com a importância de **608,56 €**.

Artigo 3º

Formas de pagamento

1- O pagamento da comparticipação individual pode ser feito:

a) Por uma só vez;
b) Em prestações, acordadas entre a Câmara e o interessado, a pagar num prazo máximo de 5 (cinco) anos;
c) Por dação de lotes em pagamento ao Município.

2- No caso de pagamento em prestações:

a) A primeira prestação será exclusivamente preenchida com o pagamento do custo dos estudos;
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 do Banco de Portugal, a qual quando alterada, implicará a atualização do valor das prestações;
d) No pagamento em prestações é obrigatório o seu caucionamento;
e) O prazo de pagamento em prestações quando inferior ao limite máximo de 5 (cinco) anos é alterável até aquele limite, mediante requerimento do interessado, desde que os valores a pagar não se encontrem em atraso.

3- Prazo excecional

No quadro das situações previstas no artigo sobre Prestações – "Consequências do não pagamento", e para além do prazo máximo de 5 anos, poderá a Câmara Municipal, mediante deliberação a tomar no corrente ano de 1996, prorrogar o prazo de pagamento do valor em divida por um período excecional até ao limite máximo de 3 anos (99/12/31).

Artigo 4º

Agravamento e Atualizações

1- Agravamentos:

a) Considerando que a reconversão presente, tem como objetivo principal a criação de condições para que os interessados possam construir a sua habitação legalmente, os custos das obras de infraestruturas serão agravados, segundo o número de lotes de cada interessado, em 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.

b) Nos lotes destinados à habitação do interessado ou de descendentes em primeiro grau, aqueles coeficientes incidirão apenas na parte remanescente da comparticipação da Câmara.

c) O agravamento referido na alínea a) só se aplica se no prazo de um ano e seis meses não forem celebradas as escrituras públicas pendentes, com vista à criação das condições necessárias e suficientes para o desenvolvimento e emissão do alvará de loteamento.

d) O prazo estabelecido na alínea anterior, findo o qual cessará o termo suspensivo do agravamento referido na alínea a), é contado a partir do início da vigência das presentes alterações ao Regulamento, nos termos do artigo 87.º do Código do Procedimento Administrativo.

2- Atualizações
   a) Excetuando o custo do projeto, o valor atribuído para fazer face às despesas de reconversão, é atualizado 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 transato.

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 receção.

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 respetivo 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.

Artigo 8º

Passagem de Certidão

1- A certidão será passada após a assinatura do Pacto e:
   a) No ato 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 ato do pagamento da 1ª prestação.
   b) Hipoteca do lote à Câmara Municipal.

2- O apoio à autoconstrução permite isentar de apresentação das garantias referidas no número anterior deste Artigo, os interessados cuja capitação, devidamente certificada, seja inferior a 50% do salário mínimo nacional dos trabalhadores são 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 afetado dos respetivos juros de mora e 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 dos lotes destinados à habitação dos interessados ou de descendentes do 1º.grau, mediante prova de propriedade anterior a 01.03.1985, como se indica:

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.

2- Todas as alterações de direito ou de fim, dos lotes reconvertidos, só produzirão efeitos quando requeridos e autorizados pela Câmara Municipal.

3- Nos casos de deferimento de autorização de alienação, a Câmara será reembolsada do valor comparticipado, devidamente atualizado, nos termos do disposto no nº. 2 do Artigo 4º.

4- O direito à concessão da comparticipação camarária, cessa a 31 de Dezembro do ano em que o presente regulamento perfizer 5 anos de vigência (98/12/31).

5- 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.

Artigo 13º.

Entrada em vigor

As alterações agora introduzidas entrarão em vigor, nos termos legais, no dia seguinte ao da sua publicação.

.

QUADRO DE APROVAÇÕES

ÓRGÃO AUTÁRQUICO	DATA
Câmara Municipal	93/01/13
Assembleia Municipal	93/02/19

ÓRGÃO AUTÁRQUICO	DATA
Câmara Municipal	2023/02/08
Assembleia Municipal	2023/04/27

Paços do Município de Vila Franca de Xira, 2023/04/28