CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

REGULAMENTO ESPECÍFICO DE RECONVERSÃO DO LOTEAMENTO CLANDESTINO DO MOINHO DE FERRO

Artigo 1º
Âmbito de Aplicação

1. 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 "Moinho de Ferro".

2. Aplica-se ainda nas situações previstas na Lei 91/95 de 2 de Setembro, sobre o regime excepcional de reconversão urbanística das áreas urbanas de génese ilegal.

3. O Regulamento contempla 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 infra-estruturas, estabelece as respectivas modalidades de pagamento e os inerentes trâmites, e fixa a responsabilidade 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 respectivo estudo económico, executados pela Câmara Municipal, o loteamento contempla:
   - Área de reconversão .. 3,35 ha (aprox.);
   - Número de lotes 48;
   - Área dos lotes ..... 1,81 ha (aprox.).
   - Custos;
     . Projecto ..... 13.781,79 €;
     . Infraestruturas ..... 509.072,47 €.

2. A comparticipação 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:

$$Com._p = \frac{C.P.}{N.L.} = \frac{13.781,79€}{48} = 287,12€$$

Em que:

Com.$_p$ - Comparticipação individual;
C.P. - Custo do Projecto;
N.L. - Número de lotes.

b) Obras de infraestruturas:
São criados 3 escalões, em função da área dos lotes, para determinação do valor da comparticipação individual, a saber:

Escalão	Áreas (m2)	Quant	Comparticipação
A	Até 350 m2	25	9.971,04 €
B	351 a 500 m2	19	10.860,51 €
C	Mais de 500 2	4	12.194,61 €

c) Adicional para a rede de iluminação pública:
Aos escalões acima indicados será adicionada a parte correspondente a 1/48 avos do valor das infraestruturas eléctricas, (este adicional não fica sujeito a agravantes ou abatimentos), a saber:
Rede eléctrica – 25.283,52 € : 48 = **526,74 €**

3. Os lotes com construções executadas ou previstas para mais do que um fogo, bem como as destinadas a exploração de carácter industrial ou comercial, comparticipa ainda, por cada fogo a mais ou instalação, no valor 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 após a adesão ao Pacto da Associação.

2. No caso de pagamento em prestações:
   a) A primeira prestação liquidará obrigatoriamente o custo dos estudos e o custo determinado para a rede eléctrica;
   b) As restantes prestações serão determinadas na base do valor da comparticipação individual para as infra-estruturas, 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 seguintes;
   d) O prazo de pagamento em prestações quando inferior ao limite máximo de 5 anos é 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 constarão os deveres e direitos, bem como o montante da comparticipação individual calculada para o lote.

3. O interessado deve no prazo de noventa dias, dar cumprimento ao dever de reconversão, no que respeita à comparticipação nas despesas, aderindo para o efeito ao pacto da associação.

4. Se o interessado não se pronunciar no prazo referido no número anterior, a Câmara Municipal expedirá no prazo de trinta dias, a segunda e última notificação.

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.
Certidão de Loteamento

A requerimento do interessado e após cumprimento integral do dever de reconversão, a Câmara Municipal, emitirá para os fins convenientes a competente certidão de loteamento.

Artigo 8º
Dever de Reconversão

1. A reconversão urbanística do solo e a legalização das construções constituem dever dos interessados.

2. O dever de reconversão inclui entre outros o dever de comparticipar nas despesas de reconversão.

Artigo 9º.
Violação do Dever de Reconversão
Penalidades

1. Constitui violação do dever de reconversão, as situações de não comparticipação integral no pagamento das despesas de reconversão, nos termos do presente regulamento e da Lei 91/95 de 2 de Setembro;

2. A Câmara Municipal tem entre outras a faculdade de suspender a ligação às redes de infraestruturas já em funcionamento que sirvam as construções dos interessados que violem o dever de reconversão.

Artigo 10º.
Prestações
Consequência do Não Pagamento

1. A primeira prestação será paga no acto de assinatura do pacto de associação e excepcionalmente no prazo de sessenta dias após a sua assinatura produzindo efeitos apenas nessa altura.
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, constitui violação do dever de reconversão, implicando entre outras, a execução das medidas previstas no nº. 2 do Artº. 9º. do presente regulamento e o condicionamento da emissão da licença de construção.

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 dos lotes reconvertidos ou em reconversão, devem, antecipadamente ser comunicadas à Câmara Municipal, para assegurar o cumprimento integral do dever de reconversão.
4. A Câmara será reembolsada do valor inicialmente comparticipado, devidamente actualizado, nos termos do disposto no nº.2 do Artigo 4º.
5. Nas situações em que a Câmara Municipal, de acordo com o numero anterior, deva ser reembolsada e o titular anterior o não tenha feito, considera-se de acordo com o Artº. 9º. violação do dever de reconversão.
6. O direito à concessão da comparticipação camarária, cessa a 31 de Dezembro do ano em que o presente regulamento perfizer 5 anos de vigência.
7. A prova de titularidade é feita através da apresentação do registo de propriedade, escritura pública ou do contrato de promessa

de compra e venda, devidamente reconhecido notarialmente.

Artigo 12º.
Legalização e Licenciamento de Construções

1. Até um ano após a primeira notificação para adesão ao pacto de associação, devem os interessados legalizar as suas construções não licenciadas, não se verificando nesse período qualquer agravamento da taxa de construção.
2. A Câmara Municipal nos termos do artigo 51º da Lei 91/95 de 2 de Setembro, pode /licenciar condicionalmente a realização de obras particulares conformes com o loteamento.
3. A licença de utilização só será emitida após o cumprimento do dever de reconversão e da entrada em vigor do título de reconversão.

QUADRO DE APROVAÇÕES

ÓRGÃO AUTÁRQUICO	DATA
Câmara Municipal	96/11/06
Assembleia Municipal	96/11/22

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

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