



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 participações 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 Participações

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 543.705,69 €.

2. 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:

| |
|---|
| $\text{Comp.}_p = \frac{\text{C. P.}}{\text{N. L.}} = \frac{13.781,79\text{€}}{48}$ |
| $= 287,12\text{€}$ |

Em que:

- Com._p - Participação 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 participação individual, a saber:

| Escalão | Áreas (m2) | Quant | Participação |
|---------|---------------|-------|--------------|
| A | Até 350 m2 | 25 | 10.649,39 € |
| B | 351 a 500 m2 | 19 | 11.599,37 € |
| C | Mais de 500 2 | 4 | 13.024,23 € |

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 - 27.003,61 € : 48 = **562,58 €**

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, participa ainda, por cada fogo a mais ou instalação, no valor de **649,96 €**

Artigo 3º Formas de Pagamento

1. O pagamento da participação individual pode ser feito:
 - a) Por uma só vez;
 - b) Em prestações, acordadas entre a Câmara e o interessado, a pagar num prazo máximo



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

de 5 (cinco) anos após a adesão ao Pacto da Associação.

despesas de reconversão mantém-se o mesmo do ano transacto.

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 infra-estruturas 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 às 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

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.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

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 participar nas despesas de reconversão.

Artigo 9º.

Violação do Dever de Reconversão **Penalidades**

1. Constitui violação do dever de reconversão, as situações de não participação 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 participação 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 participação 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 participação camarária será concedida de acordo com o número anterior e na seguinte proporção:
 - a) No caso de possuir só um lote, participação de 50%;
 - b) No caso de possuir mais de um lote, a participação 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 participado, devidamente actualizado, nos termos do disposto no nº.2 do Artigo 4º.
5. Nas situações em que a Câmara Municipal, de acordo com o número 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 participação camarária, cessa a 31 de Dezembro do ano



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

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 | 2025/01/29 |
| Assembleia Municipal | 2025/02/20 |

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