



Reunião Extraordinária com os Proprietários da Zona2

13 de Julho de 2025

13/07/2025



Ordem dos trabalhos

1	Apresentação do projeto – Infraestruturas da Zona 2	10:00h..10:45h
2	Discussão do projeto apresentado	10:45h..11:15h
3	Auscultação dos presentes sobre a viabilidade do projeto	11:15h..11:30h
4	Apreciar e deliberar sobre a proposta de ser a AMPQC a representar os proprietários da Zona 2 Junto da Câmara	11:30h..11:45h




1 Projeto sobre as infraestruturas da Zona 2

Posição da CM sobre as Infraestruturas da Zona 2

Caracterização da Quinta da Coutada

- Área de intervenção = 880.000 m²
- O loteamento da Quinta da Coutada é constituído por 346 lotes para construção de edifícios, destinados predominantemente a **uso habitacional unifamiliar**, com uma área destinada a construção de 615.311 m²;
- Com as seguintes áreas de cedência ao município (total = 264.683 m²):
 - Área para equipamentos 27.250 m²
 - Área para zonas verdes 142.811 m²
 - Área para infraestruturas viárias 94.619 m²
- Organizada em duas zonas caracterizadas pela densidade dos lotes, ambas com uma média de 46% de edificação como se indica:

Zona	nº de Lotes	Área dos Lotes em m ²	Edificado	
			nº de lotes com habitação	%
1	251	221.600	109	43%
2	95	393.681	48	51%
total	346	615.311	157	45%



13/07/2025 Reunião extraordinária com os Proprietários da Zona 2 6



Objetivo do Projeto

Estudar e preparar uma proposta para a resolução das infraestruturas da Zona 2 e facilitar o diálogo entre o Município e os proprietários.



Ponto da situação dos trabalhos

Levantamento detalhado das infraestruturas pendentes de executar em ambas as Zonas;
Estudo do processo administrativo De todo o histórico da urbanização da quinta da coutada com reprodução e arquivo de todos os documentos oficiais relevantes;
Deliberar junto dos proprietários da Zona 2 para os fazer representar.

Posição da CM sobre as infraestruturas da Zona 2 emitida em 28 de Novembro de 2018




- Acordo com os proprietários da Zona 2 sobre distinta infraestruturização face à Zona 1 (não existindo arruamentos pavimentados nem saneamento).
- Em reunião de CM a 16/7/1986 foi aprovada a comparticipação reduzida para os proprietários da Zona 2 decorrente do ponto 1.
- Passados 30 anos os proprietários vêm reivindicando junto da CM para a realização das Infraestruturas em falta;
- A CM está disposta a estudar uma solução definitiva se os proprietários concordarem em ver aumentado o valor da sua comparticipação atual nas infraestruturas.

A CM refere não ser possível um diálogo individual com todos os proprietários, sugere que estes se organizem e identifiquem os seus representantes legais junto da CM, visando o início do diálogo com vista à resolução definitiva do problema.

13/07/2025 Reunião extraordinária com os Proprietários da Zona 2 4

1 Infraestruturas das Zonas 1 e 2

- a) Histórico do processo administrativo
- b) Situação atual das infraestruturas
- c) Dívida dos proprietários



13/07/2025 Reunião extraordinária com os Proprietários da Zona 2 8

Posição da CM sobre as infraestruturas da Zona 2

A saber:

1. O referido acordo assentou na distinta infraestruturização entre as duas áreas, não existindo arruamentos pavimentados nem saneamento na zona rural;
2. Em reunião do executivo municipal a 16 de julho de 1986 foi aprovada a comparticipação no custo da infraestruturização por cada fogo na zona rural ser de 50% do valor correspondente aos lotes da zona urbana em virtude das distintas condições de infraestruturização.
3. Decorridos 30 anos sobre o referido acordo, verificamos uma crescente reivindicação por parte dos proprietários da zona rural, que em alguns casos já não são os originais, junto da Câmara Municipal para a realização de infraestruturas.
4. Após ponderação, entende a Câmara Municipal que, embora sejam legítimas as expectativas dos proprietários da zona rural, também é verdade que, como referido, essa situação resulta de um acordo que implicou uma taxação reduzida, pelo que a Câmara Municipal está disposta a estudar uma solução definitiva para a infraestruturização se os proprietários concordarem em ver aumentado o valor da sua comparticipação nas infraestruturas.
5. É neste ponto relevante ter em consideração que a taxa de ocupação dos lotes da zona rural é inferior a 50%.

Neste sentido, e porque não é viável um diálogo individual com todos os proprietários, sugerimos que se organizem de forma a identificar os seus representantes legais junto da Câmara Municipal, visando o início do necessário diálogo com vista à resolução definitiva do exposto.

Com os melhores cumprimentos,

Caracterização da Quinta da Coutada

- ❑ Área de intervenção = 880.000 m²
- ❑ O loteamento da Quinta da Coutada é constituído por 346 lotes para construção de edifícios, destinados predominantemente a **uso habitacional unifamiliar**, com uma área destinada a construção de 615.311 m²;
- ❑ Com as seguintes áreas de cedência ao município (total = 264.683 m²):
 - Área para equipamentos 27.250 m²
 - Área para zonas verdes 142.811 m²
 - Área para infraestruturas viárias 94.619 m²
- ❑ Organizada em duas zonas caracterizadas pela densidade dos lotes, ambas com uma média de 46% de edificação como se indica:

Zona	nº de Lotes	Área dos Lotes em m ²	Edificado	
			nº de lotes com habitação	
1	251	221.650	109	43%
2	95	393.661	48	51%
total	346	615.311	157	45%



Zona 2

Zona 1



Histórico do processo administrativo

1971	Aquisição por parte da PIOL de prédio Rustico denominado Quinta da Coutada , com a área de 869.000 m2 composto por parcelas de cultura arvenses, oliveiras, mato, vinha árvores de fruto e dependências
1974?	Proposta de loteamento entregue pela PIOL na Câmara e início de contratos de promessa de compra e venda com promitentes compradores fazendo referência às parcelas constantes da referida proposta.
1982	Plano de Pormenor de Urbanização elaborado pela CM e aprovado pelo Sec. de Estado da Habitação e Urbanismo, com o objectivo de reconverter o loteamento ilegal.
1985	Pacto de associação da Camara municipal de vila franca de xira com interessados (proprietários ...) em operações de reconversão de loteamentos ilegais
1985	Regulamento de condições gerais de participações nos custos das operações e reconversão de loteamentos ilegais.
1986	Aprovação de proposta de cálculo específico para os lotes da Zona rural
1986	Editais onde se publica o regulamento de Reconversão de loteamentos clandestinos participação no custo das operações, e o Pacto de associação da Camara com os proprietários
1987	Aprovação de minuta de Contrato de urbanização e reconversão do loteamento da quinta da coutada - cedências de terrenos ao município, constituição e venda de lotes
1988	Permuta de Lotes com a promotor do loteamento - 1º Contrato de urbanização e reconversão do loteamento clandestino da Quinta da Coutada – Cedência de terrenos ao Município, constituição e atribuição de lotes - entre o Município e a PIOL
1991	A PIOL cede ao município para o fim de reconversão 49 lotes para construção com uma área de 27.938 m2 + uma parcela com a área de 15.260 m2 para equipamento e infraestruturas, e o município cede 32 lotes com uma área de 37.000 m2 no pressuposto do pagamento das participações individuais nos custos de infraestruturas e projetos
2003	Permuta, Câmara , Maria da Luz Gameiro Beja Ferreira Rosinha, e como segundo outorgante Filipe Borba Andrade e Sousa e por objeto 19 lotes de terreno destinados a construção urbana, integrados na Quinta da Coutada, totalizando uma área de 4.530 m2, pertencentes ao primeiro, aos quais foi atribuído o valor parcial de € 105.263,16, cada um, e o valor global de € 2.000.000 e uma parcela, com a extensão de 95.000 m2 e valor atribuído, igualmente de € 2.000.000,005, a desanexar de um prédio rústico com a área de 236.816 m2, pertencente ao segundo outorgante.
2005	Suspensão do plano de pormenor (zona junto ao curso de água) que foi ratificada através da Resolução do Conselho de Ministros nº 148/2005, publicada na 1ª série-B do Diário da República, de 21 de setembro de 2005
2008	Revogação de deliberação 7 de Novembro de 1984, referente ao processo de expropriação por utilidade pública da zona do eucaliptal da AUGI Quinta da Coutada , na freguesia de VFXira
2010	Estudo de novo plano de pormenor loteamento , o qual veio a ser aprovado pela comissão de moradores e pela Câmara Municipal de Vila. Os Proprietários da Quinta da Coutada tiveram que idmenizar 12 proprietários que viram os seus lotes suprimidos
2011	Emissão do alvará de loteamento , com o nº 2/2011 – AUGI, de 4 de maio de 2011.
2011	Aditamento à escritura pública de permuta referida na alínea anterior , firmado pelos mesmos outorgantes, em 26 de agosto de 2011 , e precedido das deliberações da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, de 16 de junho de 2010 e de 30 de junho de 2010, tendo por objeto a inclusão naquela permuta de 8 lotes de prédios urbanos, integrados na Quinta da Coutada, propriedade do Município de VFX, destinada a compensar o segundo outorgante pela supressão de alguns lotes de terreno urbanizados cedidos por aquele município através da versão originária da permuta.
2011... 2024	São efectuadas e aprovadas em reunião de CM e por edital de consulta pública 5 alterações ao alvará de loteamento contemplando pequenos ajuste a áreas e configurações e classificações de alguns lotes.
2013	Contrato de compra e venda relativo a 21 lotes de terreno destinados a construção urbana, sítios na Quinta da Coutada, freguesia de Vila Franca de Xira, a celebrar entre o Município de Vila Franca de Xira e Filipe Borba Andrade e Sousa , pelo valor de € 680.000 .
2023	Aprovada em reunião de câmara da 6ª alteração que visa alterar o alvará para permitir construir 4 prédios para habitação pública a custos controlados na parcela pertencente à CM (lotes A1 ..A21) que tem a configuração atual de moradias unifamiliares
2023	Consulta pública aos proprietários em Dezembro de 2023 chamados a pronunciarem-se sobre a 6ª alteração que visa alterar o alvará para permitir construir 4 prédios para habitação pública a custos controlados na parcela pertencente à CM (lotes A1 ..A21)
2024	Pronuncia dos proprietários sobre a Consulta pública à 6ª alteração , onde se manifestaram contra a implementação desta alteração nos termos da lei, representando formalmente a oposição dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do Alvará.

Situação das infraestruturas

Tipo		Descrição	Zona 1	Zona 2
1	Vias de circulação	Estradas, ruas e outros tipos de caminhos necessários para garantir o acesso aos lotes e à rede viária pública, podendo incluir também acessos a zonas de estacionamento. Contemplem tanto a infraestrutura viária para veículos quanto os passeios para pedestres.	✓	✓
2	Rede de Água	Rede de abastecimento de água, incluindo reservatórios, redes de distribuição e ramais para os lotes.	✓	✓
3	Redes de Esgotos	Rede de drenagem de águas residuais (esgoto doméstico e pluviais), com os respetivos ramais de ligação aos lotes e estações elevatórias, se necessário.	✓	✗
4	Rede de drenagem de águas pluviais	Infraestrutura destinada à drenagem das águas das chuvas, com redes de condutas e dispositivos como sumidouros, bueiros e reservatórios para a retenção temporária.	✓	✗
5	Rede de eletricidade	Rede de distribuição elétrica, incluindo transformadores, postes e cabos, para fornecer energia aos lotes.	✓	✓
6	Rede de telecomunicações	Infraestrutura para a distribuição de serviços de telecomunicações, como telefone, internet e televisão por cabo.	✓	✓
7	Iluminação pública	Rede elétrica de iluminação das vias públicas e outros espaços comuns.	✓	✓
8	Tratamento de resíduos urbanos	Pontos de recolha de resíduos, incluindo contentores de lixo e eventualmente sistemas de triagem.	✓	✓

Comparticipações dos proprietários para As Infraestruturas da Zona 1 e Zona 2

CUSTOS DAS INFRAESTRUTURAS PARA OS PROPRIETÁRIOS

De acordo com o REGULAMENTO ESPECÍFICO DE RECONVERSÃO DO LOTEAMENTO CLANDESTINO DA QUINTA DA COUTADA (primeira edição de **31 / 07 / 1985**)



Proprietários da Zona 1



Proprietários da Zona 2



b) Obras de infraestruturas:

São criados 11 escalões, em função da área dos lotes, para determinação do valor da participação individual, a saber:

Escalão	Áreas	Compart.
A	Até 400m ²	7.885,32 €
B	401 a 600m ²	10.066,17 €
C	601 a 800m ²	11.905,24 €
D	801 a 1.000m ²	13.793,15 €
E	1.001 a 1.200m ²	15.095,17 €
F	1.201 a 1.400m ²	16.698,75 €
G	1.401 a 1.600m ²	18.073,53 €
H	1.601 a 1.800m ²	18.870,99 €
I	1.801 a 2.000m ²	19.147,68 €
J	2.001 a 2.200m ²	19.676,59 €
L	Sup. a 2.201m ²	21.100,69 €

Aplica-se sempre 50% da participação:
escalão A = 7.885,32 Euros
Div 2 = 3.942,66 Euros

Fl. Liv.

Fl. 86

Reunião de 16/07/86

Proc.

1. Assunto: RECONVERSÃO DO LOTEAMENTO DA QUINTA DA COUTADA
2. Resumo: Proposta anexa do Vereador Sr. Rui Brioso que se anexa e se dá por inteiramente reproduzido nesta parte da acta, no sentido de que a comparticipação de cada fogo na zona rural da Quinta da Coutada seja igual a 50% do valor correspondente aos lotes da zona urbana com áreas até 400m².

3. Informações/Pareceres:

4. Dotação orçamental: Cap. ° Grupo Art. ° \$

5. Disposições legais aplicáveis:

6. Propostas:

7. Deliberação: Aprovada a proposta do vereador Sr. Rui Brioso acima referida.



MUNICIPIO
VILA FRANCA DE XIRA
CÂMARA MUNICIPAL

PROPOSTA

Assunto: Zona rural da Quinta da Coutada - Comparticipação nos encargos de infraestruturas

Reunião de 16/7/86

Proc. 2

Teudo em conta que a zona rural da Quinta da Coutada será apenas servida por parte das infraestruturas da zona urbana do referido loteamento, proponho que a comparticipação de cada fogo nesta zona seja igual a 50% do valor correspondente aos lotes da zona urbana com áreas até 400 m².

Leitura e aprovação na Reunião de 16/7/1986
Lido e aprovado a proposta do vereador Sr. Rui Brioso

DATA 16.7.86	ASSINATURA
-----------------	----------------



Valor em dívida por parte dos proprietários em Março de 2025

Zona	nº de Lotes	Área dos Lotes em m2	Edificado		Infraestruturas por pagar		Valor em dívida	
			nº de lotes com habitação		nº de lotes por pagar		em Euros	% da dívida total
1	251	221.650	109	43%	46	18%	327.576	79%
2	95	393.661	48	51%	27	28%	87.196	21%
total	346	615.311	157	45%	73	21%	414.772	100%

Os lotes em dívida (com as infraestruturas por pagar) estão hipotecados a favor da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, por não satisfação das participações devidas para a execução das obras de infraestruturas e resultante da conjugação do Alvará de Licença de Loteamento nº 2/2011 de 04/05/2011 - AUGI.

Plano Macro

1. Reunião com a Câmara Municipal a apresentar o resultado da reunião extraordinária e definir um calendário de negociações e caderno de encargos.
2. Recolha de informação especializada de natureza orçamental por forma a negociar com a CM;
3. Negociar a melhor proposta para ambas as partes;
4. Apresentação da proposta final aos proprietários da Zonas 2 a fim de ser aprovada por estes.

4. Apreciação e Votação sobre a proposta de ser a AMPQC a representar os proprietários da Zona 2 Junto da Câmara e aumento de participações

4.1

Os proprietários da Zona 2 concordam em ver aumentado o valor da suas participações atuais relativas às infraestruturas da Zona 2, com o objetivo de financiar a conclusão das infraestruturas em linha com a Zona 1?

4.2

Os proprietários da Zona 2 concordam que seja a AMPQC-VFX os seus representantes legais junto da CM , visando o início do diálogo com vista à resolução definitiva das Infraestruturas da Zona 2 ?