

REGULAMENTO DE COMPENSAÇÕES URBANÍSTICAS DO CONCELHO DE VIDIGUEIRA

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, prevê no n.º 4 do artigo 44.º as circunstâncias em que não há lugar a cedências de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva ou infra-estruturas, estabelecendo, desde logo que, nessas circunstâncias, o proprietário fica obrigado ao pagamento de uma compensação nos termos definidos em regulamento municipal.

A presente proposta de Regulamento estipula as Compensações Urbanísticas, matéria esta que não estando até ao momento regulada por diploma próprio, tem acarretado óbvios prejuízos para o erário municipal.

Nestes termos, ao abrigo do disposto no n.º 7 do artigo 112.º e no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e, para efeitos de ulterior aprovação pela Assembleia Municipal, nos termos da alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º, conjugada com a alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º, ambos da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, da al. a) do n.º 1 do art. 6.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro e dos números 4 e 5 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, propõe-se a aprovação em reunião de Câmara, para efeitos de participação pública, a seguinte proposta do Regulamento de Compensações Urbanísticas do Concelho de Vidigueira.

CAPÍTULO I

Compensações urbanísticas

Artigo 1.º

Objecto

1 — O presente Regulamento, nos termos e para os efeitos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do art. 44.º e nos n.ºs 6 e 7 do art. 57.º do RJUE, estabelece os princípios aplicáveis às compensações devidas pela realização de determinadas operações urbanísticas, quando o prédio onde se localizem já se encontre servido pelas infra-estruturas necessárias, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros de utilização colectiva, ou ainda se não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos.

2 — As compensações referidas no número anterior poderão ser pagas em numerário ou espécie.

3 — Para efeitos de cálculo das taxas de compensação, são consideradas as seguintes zonas geográficas do concelho definidas consoante a respectiva densidade populacional:

Zona	Áreas geográficas (freguesias)
X	Vidigueira
Y	Demais freguesias do Concelho

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento é aplicável às operações urbanísticas que se enquadrem no disposto dos n.ºs 4 e 5 do art. 44.º e nos n.ºs 6 e 7 do art. 57.º do RJUE, designadamente:

a) Operações de loteamento ou suas alterações;

b) Operações de edificação ou suas alterações em área não abrangida por operação de loteamento, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes relevantes ou impactes semelhantes a loteamento, nos termos do artigo seguinte.

Artigo 3.º

Impacte relevante e impacte semelhante a loteamento

Para efeitos de aplicação do n.º 5 do art. 44.º e n.º 5 do art. 57.º do RJUE considera--se gerador de um impacte urbanístico relevante ou impacte semelhante a um loteamento:

- a) Toda e qualquer construção que disponha mais do que uma caixa de escadas de acesso comum a mais de quatro fracções ou unidades independentes;
- b) Toda e qualquer construção que disponha de três ou mais fracções, ou unidades independentes, com acesso directo ou autónomo a partir do espaço exterior;
- c) Toda e qualquer construção ou edificação que provoque ou envolva uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, saneamento básico, abastecimento de água ou outras;
- d) Toda e qualquer operação urbanística que possua área de construção contabilizável para efeitos de índice de construção igual ou superior a 500 m².

Artigo 4.º

Compensação

1 - Se no prédio urbano em causa não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município.

2 – A situação prevista no número anterior é aplicável aos lugares para estacionamento nos casos em que seja tecnicamente justificável a impossibilidade de criação dos mesmos.

Artigo 5.º

Compensação em numerário

O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município (TC) pela não cedência de área para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamento de utilização colectiva é determinado de acordo com a seguinte fórmula, e calculado com os valores constantes no quadro I da tabela anexa ao presente Regulamento:

$$TC = (A + B) \times (CL) \times AC$$

Em que:

A = Valor de construção médio de infra-estruturas

$$A = CC \times TX1$$

CC = Valor fixado em Portaria para construção m² (DGCI);

TX1 = Taxa prevista no Código das Expropriações para a percentagem de construção inerente às infra-estruturas.

B = Esforço Municipal de construção de infra-estruturas urbanísticas por m²

$$B = PPI / \text{Dimensão do Município}$$

PPI – Plano Plurianual de Investimentos para o ano em curso e subsequentes

Dimensão do Município = Área em m² do Município

CL = Coeficiente de localização – Centralização da construção (desincentivo)

AC – Área de Compensação – valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização colectiva, bem como para a instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros definidos em plano municipal de ordenamento do território ou, na sua falta, em legislação aplicável em vigor.

Artigo 6.º

Compensação por não cedência de lugares de estacionamento

Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo 4.º, a não cedência de lugares de estacionamento está sujeita ao pagamento dos seguintes valores, por cada lugar de estacionamento que não se crie:

- Zona X: 200 €

- Zona Y: 100 €

MUNICÍPIO DE VIDIGUEIRA

Artigo 7.º

Compensação em espécie

1 — A compensação em espécie é definida pela Câmara Municipal, por sua iniciativa ou sob proposta do requerente, com valor equivalente à compensação em numerário.

2 — Se o valor proposto para a compensação em espécie não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, poderá recorrer-se a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118.º do RJUE.

3 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar proposta de compensação em espécie sempre que tal se mostre conveniente para a prossecução dos interesses públicos.

CAPÍTULO II

Disposições finais e transitórias

Artigo 8.º

Omissões e dúvidas

1 — Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão submetidos a decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei n.º 169/99, de 18/09, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11/01.

Artigo 9.º

Disposições transitórias

1 — As taxas previstas no presente Regulamento são aplicadas aos actos praticados após a sua entrada em vigor, ainda que respeitantes a procedimentos iniciados anteriormente ao abrigo do Decreto-Lei n.º 555/99, de 12/06, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 04/06.

2 — Aos procedimentos de autorização iniciados ao abrigo da legislação referida no número anterior, e ainda em curso, serão aplicadas as taxas previstas no presente Regulamento que correspondam aos procedimentos equivalentes de licenciamento ou comunicação prévia.

Artigo 10.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*.

ANEXO

TABELA DE TAXAS

QUADRO I – TAXA DE COMPENSAÇÃO (TC) – referente ao art. 5.º do Regulamento:

	Taxa (€)
A = Valor de construção médio de infra-estruturas.....	73,80
B = Esforço municipal de construção de infra-estruturas urbanísticas por m ²	9,44
CL = Coeficiente de localização – Centralização da construção (desincentivo):	
- Zona X	0,15
- Zona Y	0,12