



MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA
CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO, URBANISMO E HABITAÇÃO

PROJETO DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DAS COMPENSAÇÕES A PRESTAR À CÂMARA MUNICIPAL NO ÂMBITO DO LICENCIAMENTO DAS OPERAÇÕES DE LOTEAMENTO, DAS OBRAS DE URBANIZAÇÃO E DAS OBRAS DE IMPACTO RELEVANTE

Nota justificativa

A reformulação deste regulamento visa contrariar o desincentivo que grassa há anos no nosso concelho, e tem sido um factor determinante no fraco desenvolvimento urbanístico/imobiliário – a nível de operações de loteamento, obras de urbanização e obras de impacto relevante (construção de edifícios, e construções de edifícios colectivos) –, que se traduz numa fraca expansividade económica, financeira e de fixação de pessoas no nosso Concelho.

Contudo e não menos importante, importa referir que sem prejuízo da mediação proporcionada pelo princípio da proporcionalidade, optou-se pelo aludido critério, em detrimento de um critério baseado exclusivamente no benefício auferido pelo particular com o licenciamento ou autorização, concretizável, como é sabido, no acréscimo patrimonial decorrente da remoção de um obstáculo ou a utilização de um bem público, dada a dificuldade de avaliar com objetividade o respetivo quantum.

Com a presente alteração ao Regulamento pretende-se, nomeadamente, a simplificação e equidade na aplicação de critérios inerentes à gestão urbanística, assentes na realidade dinâmica do território, tornando assim claro o inequívoco empenho da governação municipal em atrair e potenciar investimentos geradores de mais-valias económicas, sociais e ambientais. Essa realidade mostra que apesar de ainda subsistirem regras em sentido contrário, a prática considerada mais correcta é no sentido da existência de áreas de apoio comum de natureza privada ser associada à isenção de compensações, ou à concessão de reduções significativas.

Por outro lado, com a presente redução, impõem-se incentivar a preparação de um quadro capaz de enfrentar os desafios que se avizinham, capaz de dotar o nosso sistema de gestão territorial de maior eficácia e transparência, com regras claras quanto às compensações a prestar de forma recíproca entre a administração e os particulares, que potencie a atracção de investimento para o município, num contexto global extremamente competitivo no plano territorial, e que também propicie, simultaneamente, a valorização do “capital local” existente.

Ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e do artigo 33.º, n.º 1, alínea k) da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, e ainda em cumprimento do disposto no n.º 1, do artigo 44.º, do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro na sua redacção atual, **a presente alteração ao regulamento** em título, vai ser submetida a apreciação pública (deliberação da Câmara Municipal em reunião de 11/05/2017), nos termos e para os efeitos previstos no artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, para posterior aprovação pela Assembleia Municipal, nos termos do disposto na alínea g) do n.º 1 do Artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro.



MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA
CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO, URBANISMO E HABITAÇÃO

Artigo 3.º
Definições

Para efeitos deste regulamento, entende-se por:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)

g) Obras de impacto semelhante a um loteamento, para efeitos de aplicação dos n.º 1 e 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual, considera-se gerador de um impacte semelhante a um loteamento, toda e qualquer obra de construção que envolva uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas existentes, nomeadamente: grandes e médias superfícies comerciais, empreendimentos turísticos, estabelecimentos com espaços ou salas de dança, conjuntos de edifícios, moradias em banda em numero superior a cinco, assim como edifício com cinco ou mais fracções ou unidades afectas ou não ao regime de propriedade horizontal, sendo pois de impacto relevante.

Artigo 6.º
Cálculo da compensação

1 - A compensação em numerário é calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$C=A \times P \times I \times K$$

em que :

A - é o total da área do terreno não cedida;

P - é o preço do metro quadrado da área útil da construção fixado anualmente em portaria pelo Ministério do equipamento, do Planeamento e da administração do Território;

I - é um coeficiente relativo à localização do prédio, que toma os seguintes valores:

0.08 - na área de intervenção do PU da Vila de Castelo de Paiva;

0.04- na área não abrangida por este PMOT;

K - é um coeficiente relativo à dimensão do empreendimento que toma os seguintes valores:

0,50 - em loteamento destinados a habitação multifamiliar, comercio ou serviços e obras de impacto semelhante a loteamento;

0,25 - em loteamentos destinados exclusivamente a habitação unifamiliar;

0,025 - em loteamentos destinados exclusivamente a habitação unifamiliar e com um máximo de cinco lotes;

2 - A compensação em espécie é calculada de acordo com a seguinte fórmula:



MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA
CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO, URBANISMO E HABITAÇÃO

C=A = Alot

em que :

A - é o total da área do terreno não cedida;

Alot - é a área do lote ou da parcela de terreno a integrar no domínio privado do município;

Republicação

É republicado em anexo o Regulamento das Compensações a Prestar à Câmara Municipal no Âmbito Do Licenciamento Das Operações De Loteamento, Das Obras De Urbanização E Das Obras De Impacto Relevante, com a redação atual.

Artigo 1.º

Objecto

O presente Regulamento tem por objecto a determinação dos procedimentos para cálculo, liquidação e cobrança das compensações a prestar à câmara municipal no âmbito do licenciamento municipal das operações de loteamento, obras de urbanização e obras de impacto relevante.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente regulamento aplica-se, em todo o território do município de Castelo de Paiva, a todos os prédios alvo de operação de loteamento e às obras de impacto semelhante a um loteamento objecto de licenciamento municipal sempre que estes se encontrem servidos pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2º do Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redação atual, ou nos mesmos não se justifique a localização de qualquer equipamento público.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos deste regulamento, entende-se por:

a) **Compensação** – pagamento devido a prestar à Câmara Municipal pela não cedência de parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de parcelas de terreno destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, circulação rodada e pedonal, estacionamento automóvel e equipamentos públicos. Os parâmetros para o dimensionamento, dessas áreas são as que estiverem definidas em Plano Municipal de Ordenamento do Território.

b) **Obra**: todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis;



MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA
CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO, URBANISMO E HABITAÇÃO

c) Infra-estruturas locais: as que se inserem dentro da área objecto da operação urbanística e decorrem directamente desta;

d) Infra-estruturas de ligação: as que estabelecem a ligação entre as infra-estruturas locais e as gerais, decorrendo as mesmas de um adequado funcionamento da operação urbanística, com eventual salvaguarda de níveis superiores de serviço, em função de novas operações urbanísticas, nelas directamente apoiadas;

e) Infra-estruturas gerais: as que tendo um carácter estruturante, ou previstas em Plano Municipal de Ordenamento do Território (PMOT), servem ou visam servir uma ou diversas unidades de execução;

f) Infra-estruturas especiais: as que não se inserindo nas categorias anteriores, eventualmente previstas em PMOT, devam pela sua especificidade implicar a prévia determinação de custos imputáveis à operação urbanística em si, sendo o respectivo montante considerado como decorrente da execução de infra-estruturas locais.

g) Obras de impacto semelhante a um loteamento, para efeitos de aplicação dos n.º 1 e 5 do artigo 57.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua redacção atual, considera-se gerador de um impacte semelhante a um loteamento, toda e qualquer obra de construção que envolva uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas existentes, nomeadamente: grandes e médias superfícies comerciais, empreendimentos turísticos, estabelecimentos com espaços ou salas de dança, conjuntos de edifícios, moradias em banda em numero superior a cinco, assim como edifício com cinco ou mais fracções ou unidades afectas ou não ao regime de propriedade horizontal, sendo pois de impacto relevante.

Artigo 4.º

Natureza da compensação

1 – A compensação a pagar à Câmara Municipal poderá ser em numerário ou em espécie.

2 – O pagamento em espécie é entendido como a cedência de lotes inteiros de construção do próprio loteamento ou de outras parcelas de terreno susceptíveis de serem urbanizáveis e consideradas de interesse pela Câmara Municipal no âmbito da prossecução de uma correta gestão urbanística do município.

3 – Os lotes, parcelas e imóveis cedidos à Câmara Municipal em pagamento da compensação que lhe for devida serão integrados no domínio provado do município.

4 – A compensação poderá ainda ser de natureza mista, isto é, ser paga em numerário e em espécie.



MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA
CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO, URBANISMO E HABITAÇÃO

Artigo 5.º

Opção

1 – A opção pela natureza da compensação e efetuar compete à Câmara Municipal sob proposta do interessado.

2 – Sempre que a proposta de pagamento em espécie da compensação se revelar inconveniente na perspetiva de uma correta gestão urbanística do município a Câmara Municipal reservar-se-á o direito de a não aceitar e exigir o seu integral pagamento em numerário.

Artigo 6.º

Cálculo da compensação

1 - A compensação em numerário é calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$C=A \times P \times I \times K$$

em que :

A - é o total da área do terreno não cedida;

P - é o preço do metro quadrado da área útil da construção fixado anualmente em portaria pelo Ministério do equipamento, do Planeamento e da administração do Território;

I - é um coeficiente relativo à localização do prédio, que toma os seguintes valores:

0,08 - na área de intervenção do PU da Vila de Castelo de Paiva;

0,04- na área não abrangida por este PMOT;

K - é um coeficiente relativo à dimensão do empreendimento que toma os seguintes valores:

0,50 - em loteamento destinados a habitação multifamiliar, comércio ou serviços e obras de impacto semelhante a loteamento;

0,25 - em loteamentos destinados exclusivamente a habitação unifamiliar;

0,025 - em loteamentos destinados exclusivamente a habitação unifamiliar e com um máximo de cinco lotes;

2 - A compensação em espécie é calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$C=A = Alot$$

em que :

A - é o total da área do terreno não cedida;

Alot - é a área do lote ou da parcela de terreno a integrar no domínio privado do município;



MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA
CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO, URBANISMO E HABITAÇÃO

Artigo 7.º

Atualização

Os valores fixos constantes no artigo anterior são atualizados conjuntamente e na mesma medida do preço do metro quadrado de área útil da construção fixado anualmente em portaria do Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território.

Artigo 8.º

Compensação em numerário

1 – O valor da compensação a pagar em numerário será o que resultar da aplicação da fórmula constante no artigo anterior.

2 – O seu pagamento efetuar-se-á conjuntamente com o das demais taxas devidas podendo, de igual forma e por deliberação da Câmara Municipal, ser fracionado até ao termo do prazo de execução das obras de urbanização devendo ser prestada caução nos termos do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 448/91.

Artigo 9.º

Compensação em espécie

O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre os bens imóveis que constituam objeto da compensação ficam obrigados a transmitir a respetiva propriedade para a Câmara Municipal, livre de quaisquer ónus e encargos, da seguinte forma:

- a) Por celebração de escritura pública, simultaneamente com a emissão de alvará de loteamento;
- b) Por celebração de contrato promessa, simultaneamente com a emissão do alvará do loteamento, a ser confirmado por escritura pública, nos oito dias subsequentes ao registo predial da autorização de loteamento, registo que deverá ser feito no prazo máximo de 30 dias a contar da data da emissão do alvará.

Artigo 10.º

Isenções

1 – Ficam isentos do pagamento da compensação objeto deste Regulamento:

- a) As associações religiosas, culturais e desportivas ou recreativas legalmente constituídas, quando a operação de loteamento se destine à realização dos seus fins estatutários;
- b) As instituições particulares de solidariedade social devidamente constituídas, quando a operação de loteamento se destine à realização dos seus fins estatutários;



MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA
CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO, URBANISMO E HABITAÇÃO

c) Todas as demais pessoas singulares ou coletivas que estiverem, por lei, isentas do pagamento de taxas.

d) As operações de loteamento urbano destinadas a moradias unifamiliares com um máximo de 5 (cinco) lotes e que se situem em lugares em processo de desertificação que contem de lista a aprovar pela Câmara Municipal após proposta formulada para o efeito pela Junta de Freguesia.

2 – As isenções estabelecidas nas alíneas a) e b) do número anterior são concedidas por deliberação da Câmara Municipal, mediante requerimento dos interessados e apresentação de prova em que requerem e dos requisitos exigidos para a sua concessão.

Artigo 11.º

Instrução dos processos

1 – A memória descritiva e justificativa que acompanhar o requerimento do licenciamento da operação de loteamento bem como a sua planta de síntese deverão explicitar de forma clara e objetiva o cumprimento do disposto neste Regulamento.

2 – O não cumprimento do número anterior constitui deficiência de instrução do processo, originando a rejeição limiar do pedido, nos termos do artigo 11 do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

Artigo 12.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas na interpretação do presente Regulamento são resolvidos pela Câmara Municipal.

Artigo 13.º

Revogação

É revogado o artigo 99.º do Regulamento de Liquidação e Cobrança das Taxas pela Concessão de Licenças e Prestação de Serviços Municipais, publicado no Diário da República, II Série, de 18/06/1996.

Artigo 14.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação por edital afixado nos lugares de estilo.



MUNICÍPIO DE CASTELO DE PAIVA
CÂMARA MUNICIPAL
DIVISÃO DE PLANEAMENTO, URBANISMO E HABITAÇÃO

A presente alteração ao Regulamento com as folhas numeradas e rubricadas, depois de submetido a inquérito público, foi aprovado por _____ na reunião da Câmara Municipal, realizada em ____ de _____ de _____, que deliberou submetê-lo à aprovação da Assembleia Municipal.

O Presidente da Câmara: _____

Os Vereadores: _____

APROVAÇÃO PELA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Deliberado por _____ aprovar a presente Alteração ao Regulamento em sessão da Assembleia Municipal, realizada no dia ____ de _____ de _____.

O Presidente: _____

O 1.º Secretário _____

O 2.º Secretário _____

PUBLICADO NO DIÁRIO DA REPÚBLICA, 2.ª SÉRIE, EM ____/____/2017.
ENTRADA EM VIGOR EM ____/____/____.