

MUNICÍPIO DE CASCAIS

Projeto de Regulamento Municipal de Compensação

Nota justificativa

O Município de Cascais dispõe de regulamentos de compensação desde o ano de 1998, tendo encontrado nestes instrumentos uma forma privilegiada de promover a equidade e a justa distribuição dos encargos e benefícios decorrentes das operações urbanísticas, que nos termos da lei devem ceder para o domínio municipal, área destinadas a espaços verdes públicos, equipamentos coletivos e infraestruturas gerais.

As alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, a par da entrada em vigor do novo Plano Diretor Municipal de Cascais, em 1 de julho de 2015 justificam por si, a necessidade de promover a revisão do Regulamento Municipal de Compensação vigente.

Decorre do estipulado no n.º 4 do artigo 43.º e no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, que no âmbito da realização de determinadas operações urbanísticas impende a obrigatoriedade de cedências ao domínio municipal para espaços verdes e para equipamentos utilização coletiva, sendo que, quando não há lugar a essas cedências, há lugar ao pagamento de uma compensação ao município, nos termos a definir em regulamento municipal, pelo que cabe assim aos municípios um papel ativo na gestão e ponderação das necessidades do território e na fixação de incentivos a atuações que se revelem uma mais-valia para o concelho.

Com a presente regulamentação pretende-se igualmente utilizar a figura da cedência e da compensação como critério para o prosseguimento de um ordenamento sustentável do concelho, em termos de manutenção e requalificação dos espaços públicos e de utilização coletiva, discriminando, ainda e pela positiva, as operações urbanísticas que contemplem por si áreas de espaços verdes privados.

Considerou-se que, quer para o território quer para os munícipes, seria benéfica a harmonização de critérios nos métodos de avaliação do edificado e do solo no Concelho, donde se tomou como referência o zonamento e os coeficientes de localização fixados para o Município de Cascais, de acordo com a Portaria n.º 1119/2009, de 30 de setembro, para os efeitos previstos no artigo 42.º

do CIMI, potenciando assim e de forma exequível os princípios da transparência e do aproveitamento transversal dos recursos e ferramentas na administração.

No que concerne, atento o disposto no artigo 99.º do CPA, ao cômputo da ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas, refira-se que grande parte das medidas aqui propostas não são geradoras de novos encargos, quer em termos de funcionários quer em termos de procedimentos, ainda que algumas das medidas de isenção ou redução ora preconizadas possam gerar um custo genérico em termos de diminuição de receita para o Município. Todavia, tais medidas são contudo assumidas como estratégicas, suscetíveis de cativarem intervenções que promovam um adequado e sustentável desenvolvimento urbanístico, fator relevante para garantir qualidade de vida aos respetivos munícipes e quem visita o Concelho.

Por seu lado, e no que toca às vantagens ou benefícios da presente proposta, parte são de ordem imaterial, dado que um conjunto relevante das medidas aqui propostas são uma decorrência lógica das alterações introduzidas aos regimes legais conexos e da conformação do projeto de regulamento com as novas regras de ordenamento consignadas no PDM. Paralelamente, podemos referir ainda vantagens de ordem material, não que respeita à harmonização de critérios nos métodos de avaliação do edificado e do solo no Concelho, perspetivando-se assim que com o cumprimento do presente regulamento se possa incentivar a realização de novas operações e a intervenções no edificado, o que se poderá vir a traduzir, a médio prazo, numa maior dinamização da atividade imobiliária e, conseqüentemente, num aumento de receita para o Município.

Nesse sentido e concomitantemente, dando corpo aos objetivos contidos no Plano Diretor Municipal ponderaram-se pela positiva as operações urbanísticas que se desenvolvam em determinadas áreas do Concelho onde se pretende incentivar a reabilitação urbana e a dinamização do comércio, dos serviços e do espaço público, a par das intervenções que potenciem a criação de emprego, de valor empresarial ou ambiental, reforçando Cascais enquanto território de desenvolvimento sustentável e coeso.

Neste contexto, e no âmbito das disposições conjugadas previstas nos artigos 99.º e 101.º do Código do Procedimento Administrativo e 3.º do RJUE, propõe-se submeter o presente Projeto de Regulamento Municipal de Compensação a deliberação da câmara municipal, para publicitação em edital, no *Diário da República*, no Boletim Municipal e no sítio da internet do município e abertura do período de consulta pública, pelo período de 30 dias para recolha de sugestões.

CAPITULO I

Âmbito e objeto

Artigo 1.º

Lei habilitante

As compensações urbanísticas regem-se pelo presente regulamento, de ora em diante identificado por RMC, elaborado ao abrigo do disposto no artigo 3.º e nos números 4 e 5 do artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, no uso da competência regulamentar conferida pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do poder conferido pelas alíneas k) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º, ambas da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, com as alterações introduzidas pelas Leis n.º 25/2015, de 30 de março e n.º 69/2015, de 16 de julho.

Artigo 2.º

Âmbito

O RMC aplica-se a todas as operações urbanísticas sobre as quais impenda a obrigação de pagamento de uma compensação.

CAPÍTULO II

Regime da compensação

Artigo 3.º

Compensação

1 - Há lugar a compensação nas operações urbanísticas de loteamento, de alteração à operação de loteamento, de edificação ou de reconversão urbanística de áreas urbanas de génese ilegal.

2 - Nas operações de loteamento ou de alteração à operação de loteamento a compensação é devida nos casos seguintes:

- a) Quando o prédio a lotear esteja servido de infraestruturas;
- b) Quando, no prédio a lotear, não se justifique a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público;

- c) Quando no prédio a lotear, os espaços verdes e de utilização coletiva, as infraestruturas viárias e os equipamentos sejam de natureza privada e constituam partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos;
 - d) Quando as parcelas que devem integrar gratuitamente o domínio municipal de acordo com a operação de reconversão forem inferiores às que resultam do regime jurídico aplicável, nos termos previstos no n.º 4 do artigo 6.º da Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, na redação vigente.
- 3 - A compensação é igualmente devida nas obras de edificação que constituam operações urbanísticas com impacte relevante.

Artigo 4.º

Operações urbanísticas com impacte relevante

São operações urbanísticas com impacte relevante para efeitos do RMC, aquelas que preencham qualquer um dos seguintes requisitos:

- a) Possuam área de construção contabilizável para efeitos de índice de construção igual ou superior a 1.200 m²;
- b) Disponham de mais de cinco fogos;
- c) Possuam mais de uma caixa de escadas de acesso comum, a cinco ou mais frações autónomas ou unidades independentes, com exceção das destinadas a estacionamento automóvel;
- d) Provoquem ou envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas ou ambiente, nomeadamente ao nível das vias de acesso, de tráfego, de estacionamento, de ruído ou outras.

Artigo 5.º

Modalidades de compensação

- 1 — A compensação devida ao município é paga em espécie ou em numerário.
- 2 — A compensação é paga em espécie, através da entrega de prédios urbanos ou suas frações, prédios rústicos, lotes ou edifícios.
- 3 — A câmara municipal pode determinar o pagamento da compensação em numerário, por sua iniciativa ou a pedido do interessado, quando excecionais razões de carácter urbanístico o aconselhem.

Artigo 6.º

Compensação em espécie

1 — A compensação em espécie é preferencialmente realizada na área da operação urbanística, através de prédios urbanos ou suas frações, prédios rústicos, lotes ou edifícios, e é integrada no domínio privado municipal.

2 — A compensação em espécie tem valor igual ao da compensação em numerário.

3 — Sempre que se verifique existir saldo entre o valor calculado para a compensação em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, o mesmo é pago da seguinte forma:

- a) Se o saldo for favorável ao Município de Cascais, o mesmo é pago em numerário pelo interessado;
- b) Se o saldo for favorável ao interessado, o mesmo é-lhe entregue em numerário ou em espécie, nos termos de deliberação camarária.

4 — Quando a compensação em espécie for inferior 350 m², pode a câmara municipal determinar que seja substituída, por compensação em numerário, de valor correspondente.

Artigo 7.º

Compensação em numerário

1 — A compensação em numerário é igual ao valor da área a ceder, de acordo com os parâmetros de dimensionamento de cedências estabelecidos no Plano Diretor Municipal, em função do tipo de ocupação e do uso dominante, da localização e do índice de construção, atento o valor por metro quadrado do terreno na zona.

2 — A compensação em numerário é liquidada em conformidade com o valor por m² estabelecido nos Quadros I, II, III e IV (Anexos I e II) e respetivas plantas anexas, os quais constituem partes integrantes do presente regulamento, tendo por base o zonamento e os coeficientes de localização fixados para o Município de Cascais, por referência à Portaria n.º 1119/2009, de 30 de setembro.

3 — A liquidação processa-se de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = Af \times P$$

Sendo que:

C: Corresponde ao valor final da compensação;

Af: Corresponde à área em falta relativamente à que devia ser cedida, de acordo com os parâmetros de dimensionamento de cedência estabelecidos no Plano Diretor Municipal;

P: Corresponde ao preço por metro quadrado de terreno na zona.

4 — Quando a cedência para espaços verdes públicos ou equipamentos de utilização coletiva for inferior a 500 m², pode a câmara municipal determinar que seja substituída, por compensação em numerário, de valor correspondente.

Artigo 8.º

Valor da compensação quando existam áreas verdes no interior do lote

1 - Sempre que a operação urbanística preveja a existência de áreas verdes no interior dos lotes, a compensação a prestar é calculada da seguinte forma:

a) Quando A1 é menor que Av:

$$Cv = (P \times A2) + (P \times 0,2) \times A1$$

b) Quando A1 é maior ou igual a Av:

$$Cv = (P \times 0,2) \times Av$$

2 - Sendo que:

Av: Corresponde à área a compensar, de acordo com os parâmetros de dimensionamento de cedência estabelecidos no Plano Diretor Municipal;

A1: Corresponde à área verde no interior do lote;

A2: Corresponde a $Av - A1$;

P: Corresponde ao preço por metro quadrado de terreno na zona;

Cv: Corresponde ao valor da compensação relativa a espaços verdes.

Artigo 9.º

Tramitação

1 — A substituição da cedência de parcelas destinadas a espaços verdes públicos ou a equipamentos de utilização coletiva por compensação deve ser indicada no pedido de licenciamento ou na apresentação da comunicação prévia da operação urbanística.

2 — Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento a compensação é fixada pela câmara municipal com o deferimento do pedido, sendo a mesma paga previamente à emissão do alvará, do mesmo se fazendo constar a referida compensação, sua modalidade e demais termos aplicáveis ou, que a mesma não é devida.

3 — A compensação pode ser sujeita a atualização, quando haja lugar ao deferimento do pedido de prorrogação para a emissão do alvará.

4 — Para efeitos de emissão do alvará, deve o interessado exhibir, quando se trate de compensação em espécie, fotocópia da escritura, ou, quando se trate de compensação em numerário, o recibo de pagamento.

5 — O pagamento da compensação devida, no caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, antecede obrigatoriamente a realização da mesma, devendo ser realizado no prazo de 65 dias contados após a apresentação da comunicação prévia, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 34.º do RJUE.

6— Quando a compensação for realizada em espécie e se não possa concretizar antes da emissão do alvará de loteamento ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia, deve o

interessado prestar caução, por garantia bancária à primeira interpelação, emitida por entidade bancária de primeira linha, depósito, hipoteca ou seguro caução.

7 – Excecionalmente e a requerimento do interessado, poderá o pagamento do valor devido por compensação ser efetuado em prestações, durante o prazo de execução da operação urbanística ou no caso de procedimentos de legalização de construções, até ao máximo de 36 prestações mensais, quando o requerente demonstre possuir rendimento anual inferior a €6.000, *per capita*.

CAPITULO IV

Disposições finais

Artigo 10.º

Regime especial para áreas urbanas de génese ilegal

1 — Nos procedimentos de licenciamento e licenciamento condicionado, legalização ou legalização condicionada para obras de edificação, a emissão do alvará depende do pagamento da quantia devida a título de compensação.

2 - Nos procedimentos de comunicação prévia de obras de edificação, deve a compensação devida encontrar-se paga à data de apresentação da comunicação, devendo ser junto comprovativo do seu pagamento.

3 - Nas operações de reconversão urbanística, na modalidade de operação de loteamento ao abrigo da Lei n.º 91/95, na redação vigente, o pagamento da compensação, em numerário, está sujeito a um regime especial de redução, para um único lote, nos termos seguintes:

- a) As pessoas singulares, proprietárias ou comproprietárias e aderentes ao processo de reconversão, beneficiam no ato do pagamento da quantia devida a título de compensação urbanística, de uma redução no valor de 30% ou 10%, caso o pagamento seja efetuado no primeiro ano ou nos dois anos subsequentes à emissão do alvará de loteamento ou da data da entrada em vigor do presente regulamento, quando o referido alvará já se encontre emitido.
- b) Nos procedimentos de legalização condicionada, apresentados antes da emissão do título de reconversão, as pessoas singulares, proprietárias ou comproprietárias e aderentes ao processo de reconversão, beneficiam no ato do pagamento da quantia devida pela compensação urbanística, de uma redução de 30% sobre o montante devido.
- c) As reduções previstas nas alíneas anteriores não são aplicáveis quando os interessados já tenham beneficiado de quaisquer outras reduções sobre o montante devido pela compensação urbanística.

4- Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o alvará de autorização de utilização só será emitido quando se mostre integralmente paga a compensação urbanística devida.

Artigo 11.º

Regime de isenções

A assembleia municipal, mediante proposta fundamentada da câmara municipal, pode isentar, parcial ou totalmente, de compensação, as seguintes operações urbanísticas:

- a) As que se destinem à edificação de equipamentos de utilização coletiva, de natureza pública ou privada;
- b) As previstas nas alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 7.º do RJUE;
- c) As promovidas por empresas municipais, no âmbito das atividades que se destinem diretamente à realização dos seus fins estatutários;
- d) As que se destinem à instalação de empreendimentos ou equipamentos, públicos e privados, para investigação, formação e divulgação científica e tecnológica;
- e) As que se destinem à fixação de polos empresariais ou de sedes de empresas de elevado perfil, nas áreas do ambiente, do ensino e investigação científica, indústrias criativas, saúde ou turismo;
- f) As que se localizem nas categorias de Espaço Central Histórico ou Residencial Histórico e que contemplem a manutenção/preservação da preexistência;
- g) As que constituem operações sustentáveis, devidamente atestadas, por entidades certificadas.

Artigo 12.º

Delegação de competências

A câmara municipal pode delegar no presidente da câmara e este subdelegar nos vereadores as competências que lhe estão conferidas no presente regulamento.

Artigo 13.º

Entrada em vigor

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

ANEXO I

Quadro I

Uso Dominante				
Habitação				
ZONAS	Coeficiente de Localização	Índice de Construção		
		≤0,50	>0,50 e ≤1	>1
		Coeficiente Indiciário	Coeficiente Indiciário	Coeficiente Indiciário
Zona 1	0,7	0,35	0,5	1
Zona 2	1	0,35	0,5	1
Zona 3	1,2	0,35	0,5	1
Zona 4	1,3	0,35	0,5	1
Zona 5	1,4	0,35	0,5	1
Zona 6	1,5	0,35	0,5	1
Zona 7	1,6	0,35	0,5	1
Zona 8	1,7	0,35	0,5	1
Zona 9	1,8	0,35	0,5	1
Zona 10	1,9	0,35	0,5	1
Zona 11	2	0,35	0,5	1
Zona 12	2,1	0,35	0,5	1
Zona 13	2,2	0,35	0,5	1
Zona 14	2,5	0,35	0,5	1
Zona 15	3	0,35	0,5	1

Quadro II

Uso Dominante	
Turismo Equipamentos	
ZONAS	Coeficiente de Localização
Zona 1	0,28
Zona 2	0,4
Zona 3	0,44
Zona 4	0,48
Zona 5	0,52
Zona 6	0,56
Zona 7	0,6
Zona 8	0,64
Zona 9	0,68
Zona 10	
Zona 11	
Zona 12	
Zona 13	
Zona 14	
Zona 15	

Valor do m2: $P = SMN \times CL \times CI$

Sendo que:

SMN: Corresponde ao salário mínimo nacional, em Euros;

CL: Corresponde ao coeficiente de localização;

CI: Corresponde ao coeficiente indiciário (nos usos de turismo, de equipamentos e industria considera-se 1).

ANEXO II

Quadro III

Uso Dominante				
Comércio / Serviços				
ZONAS	Coeficiente de Localização	Índice de Construção		
		≤0,50	>0,50 e ≤1	>1
		Coeficiente Indiciário	Coeficiente Indiciário	Coeficiente Indiciário
Zona 1	1	0,25	0,4	0,7
Zona 2	1,2	0,25	0,4	0,7
Zona 3	1,3	0,25	0,4	0,7
Zona 4	1,4	0,25	0,4	0,7
Zona 5	1,5	0,25	0,4	0,7
Zona 6	1,6	0,25	0,4	0,7
Zona 7	1,7	0,25	0,4	0,7
Zona 8	1,8	0,25	0,4	0,7
Zona 9	1,9	0,25	0,4	0,7
Zona 10	2	0,25	0,4	0,7
Zona 11	2,1	0,25	0,4	0,7
Zona 12	2,5	0,25	0,4	0,7
Zona 13	3	0,25	0,4	0,7
Zona 14				
Zona 15				

Quadro IV

Uso Dominante	
Indústria	
ZONAS	Coeficiente de Localização
Zona 1	0,35
Zona 2	0,5
Zona 3	0,55
Zona 4	0,6
Zona 5	0,65
Zona 6	0,7
Zona 7	0,75
Zona 8	0,8
Zona 9	0,85
Zona 10	
Zona 11	
Zona 12	
Zona 13	
Zona 14	
Zona 15	

Valor do m2: $P = SMN \times CL \times CI$

Sendo que:

SMN: Corresponde ao salário mínimo nacional, em Euros;

CL: Corresponde ao coeficiente de localização;

CI: Corresponde ao coeficiente indiciário (nos usos de turismo, de equipamentos e industria considera-se 1).