



**CASCAIS**  
CÂMARA MUNICIPAL

**BOLETIM MUNICIPAL**

SEPARATA

**11.11.2011**

---

**Director:** Carlos Carreiras

**Sede:** Praça 5 de Outubro 2754-501 Cascais

## **Sumário**

REGULAMENTO MUNICIPAL DE COMPENSAÇÃO | EDITAL 424/2011

## **EDITAL Nº 424/2011**

### **Regulamento Municipal de Compensação**

**CARLOS MANUEL LAVRADOR DE JESUS CARREIRAS**, Presidente da Câmara Municipal de Cascais,

**FAÇO PÚBLICO** que por deliberação da Câmara Municipal de Cascais tomada na sua reunião ordinária realizada no dia 25 de Julho de 2011, e da Assembleia Municipal de Cascais, tomada na sua Sessão de 26 de Setembro de 2011, foram aprovadas um conjunto de alterações e adaptações ao Regulamento Municipal de Compensação, as quais foram objeto de prévia discussão pública, observando o disposto no nº 3 do Artº 3º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na redação que lhe foi dada pelo decreto-Lei nº 26/2011, de 30 de Março.

Assim e de acordo com o determinado no nº 4 do Artº 3º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei nº 26/2010, de 30 de Março, procede-se à republicação do Regulamento Municipal de Compensação do Município de Cascais com essas alterações introduzidas e que se encontra anexo a este Edital.

Para constar, se publica o presente Edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Cascais, 8 de Novembro de 2011.

O Presidente da Câmara  
Carlos Manuel Lavrador de Jesus Carreiras

## MUNICIPIO DE CASCAIS

Tendo sido aprovada pela Câmara Municipal de Cascais, na sua reunião de 25 de Julho de 2011 e pela Assembleia Municipal de Cascais, em reunião realizada em 26 de Setembro de 2011, as alterações e adaptações ao Regulamento Municipal de Compensação, publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 22, de 2 de Fevereiro de 2009 e n.º 108, de 4 de Junho de 2009, oportunamente sujeitas a apreciação pública, procede-se, nos termos do estabelecido no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, à republicação do mencionado Regulamento com a sua redacção actual. Cascais, 7 de Novembro de 2011.

### Regulamento Municipal de Compensação

O actual Regulamento de Compensação no Município de Cascais foi elaborado na sequência da entrada em vigor da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, que introduziu alterações significativas ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

A experiência de cerca de 3 anos de aplicação do Regulamento de Compensação no Município de Cascais veio demonstrar a necessidade de alguns ajustamentos que apenas a prática pode revelar e que se prendem com a necessidade de assegurar uma maior equidade e eficácia no âmbito da gestão e planeamento urbanístico, contribuindo para o desenvolvimento que se deseja sustentável para o Município de Cascais.

Nesse sentido foram introduzidas normas especiais em matéria de compensação ao nível das operações de loteamento em áreas urbanas de génese ilegal, tornado o procedimento mais exequível. Paralelamente, tendo como referência os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, actualmente fixados no Decreto-Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de Maio, em matéria de equipamentos, procedeu-se a uma ampliação do regime de isenções previsto no artigo 12.º do Regulamento de forma a que as operações urbanísticas que se destinam à construção e ampliação de equipamentos, definidos como tal no Decreto Regulamentar n.º 9/2009 possam, mediante deliberação dos órgãos competentes, estar dispensadas do pagamento de compensações urbanísticas, face à natureza e especificidade do edificado, nos termos e ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 3.º e do n.º 4 do artigo 44.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto -Lei n.º 26/2010,

As alterações ora introduzidas foram submetidas a consulta pública nos termos do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, para recolha de sugestões, durante o prazo de 30 dias e aprovadas por deliberação da Câmara Municipal de 25 de Julho de 2011 e da Assembleia Municipal de 26 de Setembro do corrente ano.

#### 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 n.º 4 do artigo 44.º do Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março, no uso da competência regulamentar conferida pelo artigo 241.º da Constituição da República

Portuguesa e do poder conferido pela alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e da alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º, ambas da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5 -A/2002, de 11 de Janeiro.

#### Artigo 2.º

##### **Âmbito**

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

#### Artigo 3.º

##### **Compensação**

1 — Há lugar a compensação, sempre que na operação urbanística proposta se verifique que:

- a) O prédio a lotear esteja servido de infra-estruturas;
- b) No prédio a lotear não se justifique a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público;

- c) No prédio a lotear os espaços verdes e de utilização colectiva, as infra-estruturas viárias e 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.
- 2 — A compensação é igualmente devida nas obras de edificação:
- a) Quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamentos de uso privado e se contenha nos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia previstos nas alíneas c) e d) e e) do n.º 2 do artigo 4.º e alíneas c), d), e) e f) do n.º 1 do artigo 6.º, ambos do RJUE;
  - b) Nas operações previstas nas alíneas d) e e) do n.º 1 do artigo 6.º do RJUE, e em área não abrangida por operação de loteamento;
  - c) Nas operações urbanísticas com impacte relevante;
  - d) Nas obras com impacto semelhante a uma operação de loteamento, conforme previsto na parte final do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE.
- 3 — Há ainda lugar a compensação sempre se mostre urbanisticamente inadequada a realização das cedências impostas.

#### 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 m<sup>2</sup>;
- b) Disponham de mais de cinco fogos;
- c) Provoquem ou envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído ou outras.

#### Artigo 5.º

##### **Obras com impacto semelhante a uma operação de loteamento**

São obras com impacto semelhante a uma operação de loteamento as que possuam as características enunciadas no artigo anterior, bem como toda e qualquer construção que, isolada ou conjuntamente:

- a) Possua mais de uma caixa de escadas de acesso comum a fracções ou unidades independentes e disponha de três ou mais fracções ou unidades de utilização, com excepção das destinadas a estacionamento automóvel;
- b) Envolvam uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infra-estruturas e ou ambiente, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído e enquadramento paisagístico;
- c) Estejam funcionalmente ligados ao nível de subsolo ou por elementos estruturais ou de acesso, embora se apresentem como edificações autónomas acima do nível do terreno.

#### Artigo 6.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 fracções, prédio rústicos, lotes ou edificações.
- 3 — A câmara municipal pode determinar o pagamento da compensação em numerário, por sua iniciativa ou a pedido do interessado, quando excepcionais razões de carácter urbanístico o aconselhem.
- 4 — Quando a compensação em espécie for inferior 350 m<sup>2</sup>, pode a câmara municipal determinar que seja substituída por compensação em numerário de valor correspondente.

#### Artigo 7.º

##### **Compensação em espécie**

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

## Artigo 8.º

### **Compensação em numerário**

1 — A compensação em numerário é igual ao valor da área que deveria ser cedida, de acordo com os parâmetros de cedência aplicáveis, em função do tipo de ocupação gerado pela operação urbanística e da classificação de ordenamento existente no Regulamento do Plano Director Municipal que se lhe adequa, por força do uso dominante e do índice de construção, considerando-se o valor por metro quadrado da área de terreno na zona.

2 — A compensação em numerário é liquidada em conformidade com os valores unitários estabelecidos no quadro I anexo ao presente Regulamento e do qual faz parte integrante, de acordo com o tipo de ocupação apurado nos moldes previstos no número anterior e o local em que se situe a operação urbanística, referenciado à unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) em que se insere.

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

$$C = Af \times P$$

Onde:

C — valor final da compensação.

Af — área em falta relativamente à que devia ser cedida, de acordo com os parâmetros de cedências estabelecidos no Regulamento do Plano Director Municipal e nas demais normas legais e regulamentares.

P — preço por metro quadrado de terreno na zona.

## Artigo 9.º

### **Valor da compensação de zonas verdes quando existam áreas verdes no interior do lote**

Sempre que existam áreas verdes com terreno permeável 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:

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

Onde:

Av — área a compensar de acordo com os parâmetros de cedência estabelecidos no Regulamento do Plano Director Municipal e nas demais normas legais e regulamentares.

A1 — área verde no interior do lote.

A2 — Av — A1.

P — preço por metro quadrado de terreno na zona.

Cv — valor da compensação relativa a zonas verdes.

## Artigo 10.º

### **Regime especial dos loteamentos incluídos em áreas urbanas de génese ilegal**

1 — Às compensações devidas no âmbito dos loteamentos incluídos em Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) aplica-se o disposto no presente artigo.

2 — As pessoas singulares, proprietárias ou comproprietárias, podem, desde que o requeiram, beneficiar de uma redução de 20 % nas compensações devidas.

3 — A redução prevista no número anterior pode ser especialmente reduzida para 60 %, desde que:

a) No agregado familiar existam pessoas portadoras de comprovada deficiência;

b) O agregado familiar do direito de propriedade comporte mais de dois filhos a cargo e cujo rendimento bruto *per capita* não exceda um salário mínimo nacional.

4 — O pedido de redução especial deve ser acompanhado da respectiva nota de liquidação de IRS e de uma declaração, sob compromisso de honra, na qual seja declarado o seguinte:

a) Que se encontra nas condições supra referidas;

b) Que, caso lhe seja concedida qualquer redução, se compromete a não alienar o prédio em causa durante um período de cinco anos, sob pena de restituição integral do montante correspondente às reduções que tenha beneficiado.

5 — O incumprimento e as falsas declarações de qualquer das condicionantes referidas nos números anteriores determinam a obrigação de devolver à câmara municipal o montante correspondente à redução.

6 — Nos casos em que seja devida compensação em numerário, a câmara municipal pode autorizar o pagamento, no acto de licenciamento ou da legalização da construção, na proporção dos parâmetros urbanísticos de cada lote, sem prejuízo da obrigação de pagamento, no acto da emissão do alvará de loteamento, relativamente a todos os lotes cujas construções já tenham sido licenciadas.

7 — Nos procedimentos de comunicação prévia de obras de edificação, deve a compensação devida, em numerário, encontrar-se paga à data de entrada do pedido, devendo ser junto com o mesmo comprovativo do seu pagamento.

8 — Não obstante o previsto nos números 6 e 7 do presente artigo, considerando o disposto no n.º 3 do artigo 3.º da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, na sua redacção actual, não será, em caso algum, autorizada a utilização de construções cujo os titulares não hajam pago, na totalidade, as compensações devidas conforme estipulado no título de reconversão urbanística.

### Artigo 11.º

#### **Tramitação**

1 — A compensação devida ao município 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 no acto da emissão do alvará, do mesmo se fazendo constar tal compensação ou que a mesma não é devida.

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

4 — No caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, a câmara municipal fixa a compensação antes de decorrido o prazo previsto no artigo 36.º do RJUE.

5 — 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.

6 — O pagamento da compensação devida, no caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, antecede obrigatoriamente a realização da mesma.

7 — 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.

### Artigo 12.º

#### **Isenções**

Podem ser isentas do pagamento de compensação as operações urbanísticas que se destinem à edificação de equipamentos de utilização colectiva, de natureza pública ou privada, mediante deliberação fundamentada da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal.

### Artigo 13.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 14.º

#### **Regime Transitório**

Mantêm-se em vigor os Regulamentos de Compensação aplicáveis às operações urbanísticas que não fiquem abrangidas pelas alterações introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro ou pela legislação que lhe suceder.

### Artigo 15.º

#### **Entrada em vigor**

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

Cascais, 8 de Novembro de 2011

O Presidente da Câmara  
Carlos Carreiras

QUADRO I

UOPG	Usos Dominantes								
	Habitação			Serviços / Comércio			Empreendimentos turísticos		Indústria / Equipamento
	Habitação: Índice de Construção ≤ 0,50	Habitação: Índice de Construção > 0,50 e ≤ 1,00	Habitação: Índice de Construção > 1,00	Serviços / Comércio: Índice de Construção ≤ 0,50	Serviços / Comércio: Índice de Construção > 0,50 e ≤ 1,00	Serviços / Comércio: Índice de Construção > 1,00	Hotelaria	Aldeamentos	
1	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
2	0,57	0,86	1,46	0,43	0,65	1,10	0,57	0,86	0,39
3	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
4	0,48	0,72	1,22	0,36	0,54	0,92	0,48	0,72	0,35
5	0,57	0,86	1,46	0,43	0,65	1,10	0,57	0,86	0,39
6	0,95	1,43	2,43	0,71	1,07	1,82	0,95	1,43	0,65
7	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
8	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
9	0,57	0,86	1,46	0,43	0,65	1,10	0,57	0,86	0,39
10	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
11	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
12	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
13	0,86	1,29	2,19	0,65	0,97	1,64	0,86	1,29	0,58
14	0,57	0,86	1,46	0,43	0,65	1,10	0,57	0,86	0,39
15	0,86	1,29	2,19	0,65	0,97	1,64	0,86	1,29	0,58
16	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
17	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
18	0,48	0,72	1,22	0,36	0,57	0,92	0,48	0,72	0,35
19	0,48	0,72	1,22	0,36	0,57	0,92	0,48	0,72	0,35
20	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
21	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
22	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
23	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
24	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
25	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
26	0,57	0,86	1,46	0,43	0,65	1,10	0,57	0,86	0,39
27	0,76	1,14	1,94	0,57	0,86	1,46	0,76	1,14	0,52
28	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
29	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
30	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
31	0,38	0,57	0,97	0,29	0,43	0,73	0,38	0,57	0,32
32	0,57	0,86	1,46	0,43	0,65	1,10	0,57	0,86	0,39
33	0,76	1,14	1,94	0,57	0,86	1,46	0,76	1,14	0,52

Valor do m2: Salário Mínimo Nacional em Euros X índice.

