



REGULAMENTO MUNICIPAL
DA
PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA
E
FUNDO DE COMPENSAÇÃO
DOS
PLANOS DE PORMENOR

Por força do artigo 136.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redacção actual (RJIGT), os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares devem prever mecanismos directos ou indirectos de perequação, sendo que a aplicação desses mecanismos realiza-se ao nível do Plano de Pormenor.

Por outro lado, é este mesmo decreto-lei que prevê a possibilidade de determinadas matérias serem concretizadas através de regulamento municipal (por exemplo, os artigos 125.º, n.º 2, 139.º, n.º 6 e 141, n.º 5).

Assim, importará elaborar um regulamento municipal que seja capaz de definir regras gerais que sejam aplicáveis a todos os planos de pormenor, independentemente dos mecanismos de perequação (cfr. artigo 138.º RJIGT) previstos em cada plano.

Necessariamente, um regulamento municipal, enquanto instrumento normativo, é composto por normas gerais e abstractas, pelo que o intérprete sempre terá que realizar um trabalho de subsunção e de integração sistemática, pelo que a solução adoptada recaiu sobre a criação de um regulamento municipal aplicável a todos os planos de pormenor – que se entendeu preferível à solução também estudada de elaborar um regulamento municipal para cada plano de pormenor, quando necessário.

Assim, por força das já mencionadas referências do RJIGT, o documento agora produzido constituirá formal, substancial e organicamente um regulamento municipal.

Na elaboração deste regulamento, esteve presente também a experiência já adquirida com a criação do Regulamento Municipal da Perequação Compensatória e Fundo de Compensação do Plano de Urbanização da Meia Praia, seguindo-se muito de perto as soluções aí preconizadas.

Naturalmente, a ressalva efectuada aquando da elaboração desse regulamento valerá também para este, ou seja, o caminho que agora se trilha, por ser um caminho novo, poderá estar sujeito a alterações durante o percurso, de acordo com a experiência adquirida na gestão no dia a dia destes mecanismos de perequação e gestão de fundos de compensação dos diversos planos de pormenor (já em vigor ou em elaboração).

O presente regulamento é composto por uma estrutura pequena, composto por apenas dois capítulos substantivos: o Capítulo III relativo aos mecanismos de perequação compensatória e o Capítulo IV relativo ao fundo de compensação.

h

Assim, e sempre tendo por referência as matérias que o Decreto-Lei n.º 380/99, de 18 de Setembro, na sua redacção actual, permite que sejam reguladas por regulamento municipal – o que significa que a matéria reservada por lei no âmbito dos mecanismos de perequação compensatória e fundo de compensação aos instrumentos de gestão territorial, não foi, naturalmente, incorporada neste regulamento.

Desta forma, relativamente aos mecanismos de perequação compensatória, como sejam a repartição dos custos de urbanização, o índice médio de utilização e índice médio de cedência e o com eles relacionado cálculo do valor médio dos terrenos, procurou-se, apenas, regulamentar as matérias previstas nos números 139.º, n.º 6 e 141.º, n.º 4 e 5, relativos à compensação a efectuar pelo ou ao proprietário, consoante tenha um índice de utilização superior ou inferior à média e consoante tenha um índice de cedência inferior ou superior à média.

Assim, os critérios a adoptar no que diz respeito à compensação em numerário ou em espécie serão aqueles que já se encontram estabelecidos para esta matéria no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos (artigos 134.º e ss.).

Relativamente ao Fundo de Compensação, e atendendo à norma habilitante (artigo 125.º, n.º 2 do RJGT), procurou-se criar as regras gerais do funcionamento do fundo de compensação.

A aplicação prática deste regulamento, bem como o acompanhamento interdisciplinar da sua aplicação a efectuar nos serviços da Câmara Municipal de Lagos, ditarão, naturalmente, as necessárias correcções que poderão /deverão ser efectuadas ao Regulamento agora proposto.

h

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º
LEI HABILITANTE

Nos termos dos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, o presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro (RJGT).

ARTIGO 2.º
ÂMBITO E OBJECTO

O presente Regulamento visa estabelecer as regras gerais relativas ao regime aplicável às compensações devidas pela aplicação da perequação compensatória e do regime do fundo de compensação, aplicáveis aos Planos de Pormenor do Município de Lagos, quando estes remetam para regulamento municipal a sua concretização.

CAPÍTULO II
DA PEREQUAÇÃO DOS PLANOS DE PORMENOR

ARTIGO 3.º
REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO

I. O custo total final devido por cada proprietário, em função da justa repartição entre eles, relativo aos custos de urbanização é calculado de acordo com o mecanismo de perequação compensatória adoptado para cada Plano de Pormenor.

h

2. O montante a pagar por cada proprietário para suporte do valor a assumir será calculado nos termos previstos nos números 1 e 2 do artigo 142.º do Decreto - Lei nº 380/99, de 22 de Setembro.

3. No caso da repartição dos custos de urbanização constituir um mecanismo de perequação compensatória, o montante total dos custos de urbanização previstos no Plano de Pormenor, bem como a sua fundamentação, se não constar dos elementos publicados ao abrigo do Plano de Pormenor, é publicitado pela Câmara Municipal de Lagos através de Edital a publicar nos lugares de estilo e no Balcão Virtual da Autarquia de Lagos.

ARTIGO 4.º

ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO E ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA

1. Quando o mecanismo de perequação compensatória adoptado para cada Plano de Pormenor tiver por referência o índice médio de utilização e a área de cedência média, e quando esses valores não estejam expressos no regulamento do Plano, serão divulgados pela Câmara Municipal de Lagos através de Edital a publicar nos lugares de estilo e no Balcão Virtual da Autarquia de Lagos, aquando da entrada em vigor do Plano de Pormenor respectivo, devendo igualmente acompanhar os elementos submetidos a discussão pública, a realizar nos termos do RJGT.

2. A compensação a efectuar pelo proprietário que dispõe de uma edificabilidade superior à média é efectuada nos termos dos n.ºs 7 e 8 do artigo 139.º ou artigo 140.º do Decreto - Lei nº 380/99, de 22 de Setembro.

3. A compensação a efectuar ao proprietário que dispõe de uma edificabilidade inferior à média é efectuada através do desconto das taxas que tenha que suportar ou através da aquisição da parte do terreno menos edificável pelo Município de Lagos, por compra ou permuta.

4. A compensação a efectuar pelo proprietário que cede menos do que a média é feita em numerário ou em espécie, de acordo com as regras previstas nos artigos 134.º e seguintes do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, com as devidas adaptações.

h

5. A compensação do proprietário que cede mais do que a média é efectuada através do desconto das taxas que tenha que suportar ou através da aquisição da área em excesso pelo Município de Lagos, por compra ou permuta.

6. No caso da compensação ser efectuada por compra ou permuta da área a ceder em excesso, ou da parte do terreno menos edificável, aplicam-se as regras previstas no artigo 137.º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, com as devidas adaptações.

7. Caso o proprietário opte pelo desconto das taxas, ser-lhe-á entregue um documento pela Câmara Municipal de Lagos onde consta o valor a deduzir às taxas a pagar, que lhe servirá para apresentar junto dos serviços camarários competentes para a liquidação das taxas.

ARTIGO 5.º

CÁLCULO DO VALOR MÉDIO DOS TERRENOS

1. Quando o mecanismo de perequação compensatória adoptado para a UOPG tiver por referência a valorização média dos terrenos, e quando o valor médio inicial dos terrenos (não infraestruturado) não esteja expresso no Regulamento do respectivo Plano de Pormenor, este valor é calculado através duma avaliação efectuada pelos serviços da Câmara Municipal de Lagos e publicado nos termos e forma prevista no n.º1 do artigo 4.º do presente regulamento.

2. A Câmara Municipal de Lagos procede à avaliação de acordo com as regras habitualmente utilizadas por esta entidade na avaliação de imóveis, podendo, caso assim seja estabelecido ou em situações notoriamente reconhecidas como especialmente complexas, ou ainda em situações de desacordo quanto à avaliação por parte dos proprietários, determinar que a avaliação seja efectuada por perito da lista oficial da lista de avaliadores nos termos aplicáveis ao processo de expropriação por utilidade pública.

CAPÍTULO III
FUNDO DE COMPENSAÇÃO

ARTIGO 6.º
FUNDO DE COMPENSAÇÃO

1. Será constituído um fundo de compensação cada Plano de Pormenor, quando este o exija, para cumprimento das funções previstas no artigo 125.º do RJIGT.

2. Cada proprietário pagará a correspondente parcela de redistribuição de encargos que lhe couber, no âmbito da apreciação da operação urbanística em causa, podendo o pagamento ser efectuado em prestações, nos termos previstos no artigo 105.º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos.

3. Quando for devida compensação ao proprietário, o Município liquidará o montante devido de acordo com as regras previstas nos termos do número anterior.

4. É garantida a participação dos proprietários na gestão do fundo, nomeadamente através da criação dum conselho consultivo, que dará parecer anual sobre as contas e sobre o desenvolvimento do plano.

5. O conselho consultivo integrará dois representantes eleitos pelos proprietários e três membros designados pela Câmara Municipal de Lagos.

ARTIGO 7.º
ENTRADA EM VIGOR

O presente regulamento entra em vigor quinze dias após a sua publicação no Diário da República.

Aprovado na reunião de Câmara: 04/06/2008

Aprovado na Sessão Ordinária da Assembleia Municipal: 06/10/2008

Entrada em vigor: 15/11/2008

O Presidente da Câmara



Dr. Júlio José Monteiro Barroso