



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL

Nº 178/2017

Regulamento de Compensações do Município do Seixal. 1ª Alteração.

Joaquim Cesário Cardador dos Santos, Presidente da Câmara Municipal do Seixal

Torna público que, para os efeitos do disposto no artigo 139º e seguintes do novo Código do Procedimento Administrativo e em sequência da **deliberação n.º 109/2017-CMS, tomada na reunião ordinária da Câmara Municipal do Seixal, do dia 30 de março, e da deliberação da Assembleia Municipal, tomada em sessão extraordinária realizada em 8 de maio de 2017**, no uso da competência atribuída pelo disposto na alínea g) do n.º 1 do art. 25.º, ex vi alínea ccc) do n.º 1 do art. 33.º, ambos do anexo da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, atualizado pela Lei n.º 42/2016 de 28 de dezembro, que alterou a Lei n.º 169/99 de 18 de setembro, foi aprovada a **1.ª Alteração ao Regulamento de Compensações do Município do Seixal**, com entrada em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

O presente que ora se anexa encontra-se disponível para consulta na página da Câmara Municipal do Seixal (www.cm-seixal.pt), e foi publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 112, de 9 de junho de 2017.

Para conhecimento geral se publica o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares habituais estabelecidos na Lei, por 10 dias.

Seixal, 9 de junho de 2017.

O Presidente da Câmara Municipal

Joaquim Cesário Cardador dos Santos.



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

1.ª Alteração ao Regulamento de Compensações do Município do Seixal

NOTA JUSTIFICATIVA

O Regulamento de Compensações do Município do Seixal foi publicado na 2.ª série do Diário da República, n.º 7, em 12 de janeiro de 2015, tendo entrado em vigor no dia seguinte.

Torna-se claro, ao abrigo do disposto no n.º 4 do artigo 44.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a última modificação legislativa operada pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro, que as compensações podem prestar-se em numerário ou em espécie, deixando ao critério da câmara municipal as circunstâncias em que o caso concreto possa justificar o pagamento por esta via, o que permite ao Município gerir ativa e ponderadamente as necessidades que se façam sentir.

Por conseguinte, este Regulamento visa estabelecer as regras gerais e os critérios referentes às compensações a efetuar ao Município do Seixal pela não cedência ao domínio municipal de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos.

A 1.ª alteração ao Regulamento de Compensações do Município do Seixal ocorre por força de diversos fatores, mormente a expertise da prática da sua aplicação, a entrada em vigor do novo Plano Diretor Municipal do Seixal e do Regulamento Urbanístico do Município do Seixal e a última alteração legislativa ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

Torna-se necessário adequar e compatibilizar o Regulamento de Compensações do Município do Seixal ao atual Plano Diretor Municipal do Seixal e ao Regulamento Urbanístico do Município do Seixal, designadamente no que diz respeito a conceitos, terminologia, qualificação do solo e remissões, e à última alteração legislativa ao Regime Jurídico de Urbanização e da Edificação, garantindo-se assim a concertação do regime legal e regulamentar aplicável.

Outro fator preponderante que justifica a presente alteração é a simplificação da fórmula de cálculo do valor em numerário das compensações devidas ao Município do Seixal a fim de reforçar os princípios da boa administração, da legalidade e da transparência administrativa que, entre outros, regem a atuação do Município.

O emprego do articulado revelou a premência da presente alteração, tendo-se incorporado os contributos dos serviços municipais que aplicaram o regulamento ao longo deste período, mantendo-se todavia válidos os princípios gerais que norteiam o regime das compensações no Município do Seixal.

A atividade municipal adstrita ao regime regulamentar vigente evidenciou algum embaraço na compreensão e aplicação do mesmo por parte dos particulares, fruto de eventual complexidade terminológica e regimento a que se procura obviar com a presente alteração.

As alterações e aditamentos introduzidos traduzem a necessidade de convergência do quadro regulamentar municipal e de melhoria da exequibilidade do Regulamento de Compensações do Município do Seixal, assente na simplificação e correção de algumas normas, bem como na clarificação de premissas, o que garante maior nitidez à presente regulamentação.



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

Neste contexto, foram introduzidas as modificações ao articulado do Regulamento de Compensações do Município do Seixal que alcançam os objetivos de adequação e de iredismo, mas que não bulem com as regras orientadoras do normativo anteriormente aprovado.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos artigos 97.º a 101.º do Código do Procedimento Administrativo, na alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, que estabelece o Regime jurídico das autarquias locais, estatuto das entidades intermunicipais, regime jurídico da transferência de competências do Estado para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais, e no artigo 3.º e no n.º 4 do artigo 44.º ambos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro, a Câmara Municipal do Seixal, depois de submetido, nos termos legais, a apreciação pública para recolha de sugestões, apresenta o presente “Projeto da 1.ª Alteração ao Regulamento de Compensações do Município do Seixal”, com vista à apreciação e votação pela Assembleia Municipal do Seixal.

Artigo 1.º

Alteração ao articulado do Regulamento de Compensações do Município do Seixal

São alterados os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 8.º, 9.º e 10.º do Regulamento de Compensações do Município do Seixal, que passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento regula as compensações urbanísticas do Município do Seixal, de ora em diante identificado por RCMS, e é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos artigos 97.º a 101.º do Código do Procedimento Administrativo, na alínea g), no n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, que estabelece o Regime jurídico das autarquias locais, estatuto das entidades intermunicipais, regime jurídico da transferência de competências do Estado para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais, e no n.º 4 do artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O RCMS aplica-se a todas as operações urbanísticas sobre as quais impenda a obrigação de pagamento de uma compensação ao Município do Seixal, em conformidade com o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º e no n.º 6 do artigo 57.º do RJUE.

Artigo 3.º

Compensações

1 - [...]

2 – Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, há lugar a compensação ao Município do Seixal sempre que:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

3 – Há ainda lugar a compensação ao Município do Seixal sempre que a cedência se mostre desnecessária ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente e à dimensão da parcela.

4 – [...]

Artigo 4.º

Tipo de compensações

1 – A compensação a efetuar revestirá a forma de espécie ou numerário, mediante proposta dos proprietários e a correspondente aceitação do Município do Seixal.

2 – [...]

3 - Quando se verifique que a compensação em espécie devida é inferior a 300m² será a mesma obrigatoriamente substituída por compensação em numerário de valor correspondente à respetiva tipologia.

Artigo 5.º

Cedência parcial

A cedência no âmbito de uma operação urbanística de área inferior à que resulta da aplicação do instrumento de gestão territorial vigente depende de aprovação da câmara municipal, incidindo a compensação sobre a diferença.

Artigo 6.º

Operações urbanísticas com impacte relevante e ou semelhante a loteamento

1 - Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante, as operações materiais de edificação de imóveis que, não inseridas em operação de loteamento, apresentem qualquer uma das seguintes características:

- a) [...]
- b) Área total de construção igual ou superior a 1.000m², destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços, indústria, estacionamento ou logística e armazenagem;
- c) Área total de construção igual ou superior a 2.000m², destinada à função de equipamento privado, exclusivamente com atividade na área do ensino, do desporto, da saúde ou do apoio social;
- d) Operação urbanística que contemple, cumulativamente, o previsto nas alíneas b) e c) antecedentes, quando o somatório da área de construção seja superior a 2.000m²;
- e) Vários edifícios funcionalmente ligados entre si através de áreas destinadas ao uso comum (campos de jogos, de lazer ou outras funções), afetas a todos ou a parte dos edifícios, ou ainda a algumas das suas frações e/ou através de elementos estruturais, de cobertura, de elementos comunicantes ou outros, com área total superior a 1.000m²;
- f) Operação urbanística que envolva uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas ou ambiente, que implique remodelação das infraestruturas existentes ou intervenção nas mesmas, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, saneamento básico, abastecimento de água ou outras.

2 – Considera-se ainda operação urbanística com impacte relevante a alteração ao uso das edificações previstas nas alíneas b) e c) do número antecedente.

3 – A alteração à função de equipamento privado prevista na alínea c) do número 1 do presente artigo será também considerada operação urbanística com impacte relevante.

4 – A ampliação a edificação, independentemente da área acrescentada, desde que da mesma resulte um somatório de área total de construção igual ou superior a 1.000 m², será considerada operação urbanística com impacte relevante.



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

5 – Para efeitos do disposto no número antecedente, a obrigação de pagamento de compensação ao Município do Seixal incidirá:

- a) nas ampliações a edificações tituladas por autorização de utilização, apenas sobre a área ampliada;
- b) nas ampliações na fase de projeto e/ou obra de edificação, sobre a área total de construção.

6 – Consideram-se obras com impacte semelhante a loteamento, para efeitos dos n.ºs 5 e 6 do artigo 57.º do RJUE, as que tenham por objeto, ou de que resultem, edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si e relativamente às quais se verifiquem qualquer uma das características previstas nas alíneas do número 1 do presente artigo.

7 - Excetuam-se da aplicação do presente artigo as indústrias, os empreendimentos turísticos e as operações de reabilitação urbana declarados de interesse municipal pela câmara municipal.

Artigo 8.º

Valor em numerário da compensação

1 – Quando não haja lugar a cedências de parcelas, no todo ou em parte, para a implantação de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos ou para a realização de infraestruturas urbanísticas, nos termos do artigo 3.º do presente Regulamento, a compensação ao Município do Seixal será calculada da seguinte forma:

$$C = Vc \times Cl \times [0,1 \times Av + Ca \times P \times i \times Ae + 0,5 \times Ap]$$

C – Valor da compensação em euros

Vc – Valor base dos prédios edificados nos termos do C.I.M.I.

Cl – Coeficiente de localização nos termos do C.I.M.I. para a afetação predominante no loteamento

Ca – Coeficiente de afetação é igual ao previsto para habitação termos do C.I.M.I., no caso de equipamentos coletivos afetado pelo fator (0,7)

P – percentagem do valor da área bruta de construção atribuível à área de implantação (nos termos do C.I.M.I.)

i - índice de construção, no caso de equipamento toma o valor 1,0

Av – Área do terreno para verde a compensar

Ae – Área do terreno para equipamento a compensar

Ap – Área de estacionamento a compensar (calculada na base de 20,00 m²/lugar de estacionamento).

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

Artigo 9.º

Compensação em espécie

1 – [...]

2 – Após determinação, nos termos da fórmula prevista no artigo anterior, do valor da compensação devida a Comissão Municipal de Avaliação do Património Fundiário efetuará a avaliação dos imóveis a compensar ou das obras a realizar.

3 - Sempre que resulte, entre o valor calculado para a compensação em numerário e o valor da compensação a entregar em espécie, um saldo a favor do Município do Seixal o mesmo terá de ser pago em numerário pelo interessado.



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 10.º

Tramitação

1 - A pretensão de compensar o Município do Seixal deve ser indicada no pedido de licenciamento ou na apresentação da comunicação prévia da operação urbanística.

2 - O Município do Seixal poderá recusar a proposta de compensação sempre que tal não se mostre conveniente para a prossecução do interesse público.

3 - Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento a compensação é fixada pelo Município do Seixal com o deferimento do pedido, sendo a mesma concretizada previamente ao ato de emissão do alvará, do mesmo se fazendo constar tal compensação ou que a mesma não é devida.

4 - Quando o pedido de prorrogação do prazo para emissão de alvará seja deferido a compensação devida, quando aplicável, será sujeita a atualização.

5 - [...]

6 - No caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, a compensação ao Município do Seixal será devida desde a admissão daquela, tendo o respetivo pagamento de anteceder obrigatoriamente à emissão da autorização de utilização."

Artigo 2.º

Republicação

É republicado em anexo, que faz parte integrante da presente alteração, o Regulamento de Compensações do Município do Seixal, com a redação atual.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

A presente alteração entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

ANEXO

REPUBLICAÇÃO DO REGULAMENTO DE COMPENSAÇÕES DO MUNICÍPIO DO SEIXAL

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento regula as compensações urbanísticas do Município do Seixal, de ora em diante identificado por RCMS, e é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos artigos 97.º a 101.º do Código do Procedimento Administrativo, na alínea g), do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k), do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na redação dada pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, que estabelece o Regime jurídico das autarquias locais, estatuto das entidades intermunicipais, regime jurídico da transferência de competências do Estado para as autarquias locais e para as entidades intermunicipais, e no n.º 4 do artigo 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O RCMS aplica-se a todas as operações urbanísticas sobre as quais impenda a obrigação de pagamento de uma compensação ao Município do Seixal, em conformidade com o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º e no n.º 6 do artigo 57.º do RJUE.



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 3.º

Compensações

1 - Os projetos de loteamento e os pedidos de licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação, bem como as suas alterações, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, ou operações urbanísticas com impacte relevante, devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, de acordo com o RJUE.

2 - Para efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, há lugar a compensação ao Município do Seixal sempre que:

- a) Não se justificar a localização de quaisquer equipamentos ou espaços verdes e de utilização coletiva no prédio objeto da operação urbanística referida no número anterior;
- b) A área se encontrar servida de infraestruturas urbanísticas;
- c) Os espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos revistam natureza privada e constituam partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos.

3 - Há ainda lugar a compensação sempre que a cedência se mostre desnecessária ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente e à dimensão da parcela.

4 - Nas situações previstas nos números anteriores, não há lugar a cedências para os fins indicados ficando, no entanto, o interessado obrigado à compensação ao Município, nos termos do n.º 4 do artigo 44.º do RJUE.

Artigo 4.º

Tipo de compensações

1 - A compensação a efetuar revestirá a forma de espécie ou numerário, mediante proposta dos proprietários e a correspondente aceitação do Município do Seixal.

2 - A compensação em espécie poderá ser concretizada através da cedência de imóveis ou da realização de obras de edificação e/ou urbanização consideradas de interesse público pelo Município do Seixal.

3 - Quando se verifique que a compensação em espécie devida é inferior a 300m² será a mesma obrigatoriamente substituída por compensação em numerário de valor correspondente à respetiva tipologia.

Artigo 5.º

Cedência parcial

A cedência no âmbito de uma operação urbanística de área inferior à que resulta da aplicação do instrumento de gestão territorial vigente depende de aprovação da câmara municipal, incidindo a compensação sobre a diferença.

Artigo 6.º

Operações urbanísticas com impacte relevante e ou semelhante a loteamento

1 - Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante, as operações materiais de edificação de imóveis que, não inseridas em operação de loteamento, apresentem qualquer uma das seguintes características:

- a) Três ou mais frações ou unidades funcionais;
- b) Área total de construção igual ou superior a 1.000m², destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços, indústria, estacionamento ou logística e armazenagem;



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

- c) Área total de construção igual ou superior a 2.000m², destinada à função de equipamento privado, exclusivamente com atividade na área do ensino, do desporto, da saúde ou do apoio social;
- d) Operação urbanística que contemple, cumulativamente, o previsto nas alíneas b) e c) antecedentes, quando o somatório da área de construção seja superior a 2.000m²;
- e) Vários edifícios funcionalmente ligados entre si através de áreas destinadas ao uso comum (campos de jogos, de lazer ou outras funções), afetas a todos ou a parte dos edifícios, ou ainda a algumas das suas frações e/ou através de elementos estruturais, de cobertura, de elementos comunicantes ou outros, com área total superior a 1.000m²;
- f) Operação urbanística que envolva uma sobrecarga dos níveis de serviço nas infraestruturas ou ambiente, que implique remodelação das infraestruturas existentes ou intervenção nas mesmas, nomeadamente vias de acesso, tráfego, estacionamento, ruído, saneamento básico, abastecimento de água ou outras.

2 – Considera-se ainda operação urbanística com impacte relevante a alteração ao uso das edificações previstas nas alíneas b) e c) do número antecedente.

3 – A alteração à função de equipamento privado prevista na alínea c) do número 1 do presente artigo será também considerada operação urbanística com impacte relevante.

4 – A ampliação a edificação, independentemente da área acrescentada, desde que da mesma resulte um somatório de área total de construção igual ou superior a 1.000 m², será considerada operação urbanística com impacte relevante.

5 – Para efeitos do disposto no número antecedente, a obrigação de pagamento de compensação ao Município do Seixal incidirá:

- a) nas ampliações a edificações tituladas por autorização de utilização, apenas sobre a área ampliada;
- b) nas ampliações na fase de projeto e/ou obra de edificação, sobre a área total de construção.

6 – Consideram-se obras com impacte semelhante a loteamento, para efeitos dos n.ºs 5 e 6 do artigo 57.º do RJUE, as que tenham por objeto, ou de que resultem, edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si e relativamente às quais se verifiquem qualquer uma das características previstas nas alíneas do número 1 do presente artigo.

7 - Excetuam-se da aplicação do presente artigo as indústrias e os empreendimentos turísticos de declarados de interesse municipal pela câmara municipal.

Artigo 7.º

Áreas a integrar o domínio municipal

1 - Nas áreas a integrar o domínio municipal deverá ser assegurado pelo promotor:

- a) A limpeza de resíduos e entulhos;
- b) A descontaminação do solo em caso de existência de metais pesados ou outras contaminações;
- c) A limpeza de infestantes e desmatamentos;
- d) A poda e limpeza dos elementos vegetais, devidamente acompanhada por técnicos do Município;
- e) O abate de árvores mortas;
- f) O abate de árvores que ponham em causa a segurança de pessoas e bens ou que apresentem doenças enquadradas em legislação, como o nemátodo do pinheiro;
- g) A demolição e remoção de construções ou ruínas sem valor patrimonial;
- h) A inexistência de quaisquer ónus ou encargos.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, devem os terrenos destinados a integrar o domínio municipal para equipamentos ser dotados das seguintes características:

- a) Possuir acesso e frente para a via ou espaço público;



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

- b) Possuir forma e dimensão adequada às funções pretendidas;
- c) Possuir inclinações iguais ou inferiores a 10% em 70% da sua área.

3 - Sem prejuízo do disposto no número 1 do presente artigo, devem os terrenos destinados a integrar o domínio municipal para espaços verdes de utilização coletiva ser dotados das seguintes características:

- a) Confinar com via pública ou com outras parcelas municipais destinadas a espaços verdes;
- b) Ter uma dimensão mínima de 300 m², com pelo menos 3 m de lado;
- c) Ter uma área mínima contínua que corresponde a pelo menos 50% da área total de espaços verdes a compensar;
- d) Ter valor ecológico.

Artigo 8.º

Valor em numerário da compensação

1 – Quando não haja lugar a cedências de parcelas, no todo ou em parte, para a implantação de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos ou para a realização de infraestruturas urbanísticas, nos termos do artigo 3.º do presente Regulamento, a compensação ao Município do Seixal será calculada da seguinte forma:

$$C = Vc \times CI \times [0,1 \times Av + Ca \times P \times i \times Ae + 0,5 \times Ap]$$

C – Valor da compensação em euros

Vc – Valor base dos prédios edificados nos termos do C.I.M.I.

CI – Coeficiente de localização nos termos do C.I.M.I. para a afetação predominante no loteamento

Ca – Coeficiente de afetação é igual ao previsto para habitação termos do C.I.M.I., no caso de equipamentos coletivos afetado pelo fator (0,7)

P – percentagem do valor da área bruta de construção atribuível à área de implantação (nos termos do C.I.M.I.)

i - índice de construção, no caso de equipamento toma o valor 1,0

Av – Área do terreno para verde a compensar

Ae – Área do terreno para equipamento a compensar

Ap – Área de estacionamento a compensar (calculada na base de 20,00 m²/lugar de estacionamento).

2 – Quando a operação de loteamento determinar a constituição de lotes para os quais seja desnecessário executar infraestruturas públicas, nomeadamente arruamentos, rede de efluentes pluviais, rede de efluentes domésticos ou rede de águas, por já existirem no todo ou em parte ou por a sua execução se encontrar assegurada pelo Município, haverá lugar a uma compensação ao Município, por fogo nestas circunstâncias, a calcular da seguinte forma:

a) Lotes habitacionais:

$$Ci = Vc \times Kf (0,60 \text{ lar} + 0,10 \text{ lag} + 0,15 \text{ lsd} + 0,15 \text{ lsp})$$

C – Valor em euros da compensação a pagar ao município, por fogo

Vc – Valor base dos prédios edificados nos termos do C.I.M.I.

Kf – Coeficiente que tomará o valor de 2, 1,5, 1, 0,8 ou 0,6 conforme se trate de um fogo em moradia unifamiliar, bifamiliar, em edifícios de habitação coletiva com n.º de fogos entre 3 e 6, em edifícios de habitação coletiva com n.º de fogos entre 7 e 12 e em edifícios de habitação coletiva com mais de 12 fogos, respetivamente.

lar – Valor entre 0 e 1 que mede a percentagem de arruamento por executar (= 0 quando o arruamento não estiver executado e 1 quando estiver integralmente executado)

lag – Valor entre 0 e 1 que mede a percentagem de rede de águas por executar



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

Isd – Valor entre 0 e 1 que mede a percentagem de rede de efluentes domésticos por executar

Isp – Valor entre 0 e 1 que mede a percentagem de rede de efluentes pluviais por executar (0 representa que o fogo não está servido, 1 representa que o fogo está completamente servido).

- b) Lotes com uma utilização comercial ou mista habitacional/comercial: o cálculo do valor da compensação far-se-á de forma análoga ao que foi estabelecido na alínea anterior para lotes habitacionais com as necessárias adaptações na terminologia;
- c) Lotes industriais: utilizar-se-á também a mesma expressão para a determinação do valor da compensação, mas o coeficiente Kf tomará o valor 0,1 L, sendo L a medida, em metros, do perímetro do lote confinante com arruamento público que não seja necessário executar ou dotar de infraestruturas por já existirem ou a sua execução não ser cometida ao promotor da operação de loteamento.

Artigo 9.º

Compensação em espécie

1 – Sempre que o proprietário do prédio objeto da operação urbanística opte pela compensação em espécie haverá lugar a determinação do valor dos imóveis ou das obras a realizar, nos termos dos números seguintes.

2 – Após determinação, nos termos da fórmula prevista no artigo anterior, do valor da compensação devida a Comissão Municipal de Avaliação do Património Fundiário efetuará a avaliação dos imóveis a compensar ou das obras a realizar.

3 - Sempre que resulte, entre o valor calculado para a compensação em numerário e o valor da compensação a entregar em espécie, um saldo a favor do Município do Seixal o mesmo terá de ser pago em numerário pelo interessado.

Artigo 10.º

Tramitação

1 - A pretensão de compensar o Município do Seixal deve ser indicada no pedido de licenciamento ou na apresentação da comunicação prévia da operação urbanística.

2 – O Município do Seixal poderá recusar a proposta de compensação sempre que tal não se mostre conveniente para a prossecução do interesse público.

3 - Nas operações urbanísticas sujeitas a licenciamento a compensação é fixada pelo Município do Seixal com o deferimento do pedido, sendo a mesma concretizada previamente ao ato de emissão do alvará, do mesmo se fazendo constar tal compensação ou que a mesma não é devida.

4 - Quando o pedido de prorrogação do prazo para emissão de alvará seja deferido a compensação devida, quando aplicável, será sujeita a atualização.

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 - No caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, a compensação ao Município do Seixal será devida desde a admissão daquela, tendo o respetivo pagamento de anteceder obrigatoriamente à emissão da autorização de utilização.

Artigo 11.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.



MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL

2 - Nos casos em que seja devida compensação em numerário, o Município pode autorizar que o pagamento seja concretizado no âmbito do dever de reconversão imputado a cada lote, sendo devido por cada (com)proprietário na proporção dos seus direitos.

3 - A emissão do título de reconversão depende do prévio pagamento da compensação em numerário, nos termos do número anterior.

4 - Quando a compensação em numerário não se possa concretizar antes da emissão do alvará de loteamento ou do pagamento das taxas devidas pela comunicação prévia o interessado deve prestar caução por garantia bancária à primeira interpelação, emitida por entidade bancária de primeira linha, depósito, hipoteca ou seguro caução.

5 - 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.

6 - Sem prejuízo do disposto no presente artigo, a autorização de utilização de construções implantadas em lotes constituídos em AUGI depende do cumprimento integral dos respetivos deveres de reconversão, nomeadamente do pagamento das taxas urbanísticas e compensações em numerário que sejam devidas.

Artigo 12.º

Dúvidas

As dúvidas de interpretação do presente Regulamento serão resolvidas mediante deliberação da câmara 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

Norma revogatória

São revogadas todas as disposições regulamentares contrárias ao preceituado no presente Regulamento.

Artigo 15.º

Entrada em vigor

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