



MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL

# EDITAL

Nº 215/2014

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

Torna público que, para os efeitos do disposto no artigo 118º do Código do Procedimento Administrativo e em sequência da **deliberação n.º 187/2014 - CMS, tomada na reunião ordinária da Câmara Municipal do Seixal, do dia 21 de agosto, e da deliberação da Assembleia Municipal, tomada em sessão ordinária realizada em 29 de setembro**, no uso da competência atribuída pelo disposto nas alíneas k) e ccc) do n.º 1 do artigo 33º do Anexo à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, que alterou a Lei n.º 169/99 de 18 de setembro, e conforme disposto no n.º 3 do artigo 3º do Dec.-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, com as alterações do Dec.-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro, **corre termos pelo prazo de 30 (trinta) dias úteis período de apreciação pública do Projeto de Regulamento de Compensações do Município do Seixal.**

As sugestões ou observações deverão ser dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal do Seixal, devidamente fundamentadas, remetidas mediante requerimento para o Gabinete de Apoio à Presidência, sito na Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45, Seixal.

Este projeto foi objeto de publicação no Diário da República, 2ª Série, n.º 203, de 21 de outubro:

### Projeto de Regulamento de Compensações do Município do Seixal

#### NOTA JUSTIFICATIVA

Nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 44.º 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 26/2010, de 30 de março, e subsequentes alterações, no que respeita a cedências ao domínio público de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, quando não há lugar a essas cedências, há lugar ao pagamento de uma compensação ao Município, nos termos a definir em Regulamento Municipal.

O presente Regulamento Municipal pretende assim regulamentar o caso das compensações pela não cedência ao domínio público de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos.

Elaborou-se assim o presente Regulamento de Compensações do Município do Seixal, o qual, depois de submetido a apreciação pública para recolha de sugestões, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março, e subsequentes alterações, bem como do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, será aprovado pelos órgãos municipais competentes.

#### 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 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 26/2010, de 30 de março, e



## **MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL**

subsequentes alterações, no uso da competência regulamentar conferida pelo artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e do poder conferido pela alínea g), do n.º 1 do artigo 25º e alínea k), do n.º 1, do artigo 33º, ambos do Anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que alterou a Lei n.º 169/99, de 18 de setembro.

### **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, em conformidade com o disposto nos nºs 4 e 5 do artigo 44º e nºs 6 e 7 do artigo 57º do RJUE.

### **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 – Há lugar a compensação ao Município, nos termos do RCMS, 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 se mostre desnecessário 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 – O tipo de compensações a efetuar, segundo proposta dos proprietários e a correspondente aceitação do Município, revestirá a forma de espécie ou numerário.

2 – A compensação em espécie poderá ser concretizada através da cedência de imóveis ou da realização de obras de edificação e/ou urbanização considerados de interesse pelo Município.

3 - Quando a compensação em espécie for inferior a 300m<sup>2</sup>, será substituída por compensação em numerário de valor correspondente.

### **Artigo 5.º Cedência parcial**

No caso da área de cedência proposta na operação urbanística ser inferior à que resulta do RJUE, a compensação poderá incidir apenas sobre a diferença em falta.

### **Artigo 6.º Operações urbanísticas com impacte relevante e ou semelhante a loteamento**



## **MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL**

1 - Para efeitos do disposto no presente RCMS, consideram-se operações urbanísticas com impacte relevante, para efeitos do n.º 5 do artigo 44º do RJUE, 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 destinada, isolada ou cumulativamente, a habitação, comércio, serviços, indústria, empreendimentos turísticos, ou logística e armazenagem igual ou superior a 1.000m<sup>2</sup>;
- c). Área total de construção destinada a equipamentos privados, designadamente, estabelecimentos de ensino, desportivos, de saúde ou apoio social superior a 2.000m<sup>2</sup>;
- d). Independentemente da operação urbanística numa parcela de terreno contemplar área de construção prevista nas alíneas b) e c) cumulativamente, o somatório da área total de construção ser superior a 2.000m<sup>2</sup>;
- e). Sejam funcionalmente ligados entre si através de áreas destinadas ao uso comum dos vários edifícios (como campos de jogos, de lazer ou outras funções), afetas a todos ou 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 1.000m<sup>2</sup>;
- f). Envolver 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 – Consideram-se obras com impacte semelhante a loteamento, para efeitos do n.º 5 e 6 do artigo 57º 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 anterior.

3 - Excetuam-se da aplicação do presente artigo as indústrias e os empreendimentos turísticos de interesse 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 desmatações;
- 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;
- 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;



**MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL**

- b). Ter uma dimensão mínima de 300m<sup>2</sup>, com pelo menos 3m 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 equipamentos de utilização coletiva ou para a realização de infraestruturas urbanísticas, nos termos do artigo 3º do presente Regulamento, a compensação ao Município será calculada da seguinte forma:

$$C = Vc \times Cl \times [0,10 Av + Ca \times P \times (Ae1 + i (Ae2 + 0,5Ae3)) + 0,5 Ap]$$

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, no caso de equipamentos coletivos é igual ao de habitação mas 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 líquido previsto no Regulamento do P.D.M.

Av – Área verde a compensar

Ae – Área de equipamento a compensar assim distribuída:

Ae1 – até 600,00 m<sup>2</sup>

Ae2 – excedentária a 600,00 m<sup>2</sup> até 5.000,00 m<sup>2</sup>

Ae3 – excedentária a 5.000,00 m<sup>2</sup>

Ap – Área de estacionamento a compensar (calculada na base de 20,00 m<sup>2</sup>/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:

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

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

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

lsp – 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).



## **MUNICÍPIO DO SEIXAL CÂMARA MUNICIPAL**

- 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  $K_f$  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 do valor, em numerário, da compensação, a apurar nos termos da fórmula estabelecida no artigo anterior, efetuar-se-á a avaliação dos imóveis ou obras a realizar.
- 3 - Sempre que se verifique existir saldo entre o valor calculado para a compensação em numerário e o valor da compensação a entregar em espécie, o mesmo será pago da seguinte forma:
- Se o saldo for favorável ao Município, o mesmo será pago em numerário pelo interessado;
- Se o saldo for favorável ao interessado, o mesmo será entregue em numerário ou em espécie, nos termos de deliberação camarária.

### **Artigo 10.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 pelo Município com o deferimento do pedido, sendo a mesma concretizada previamente ao ato 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 atualização, quando haja lugar ao deferimento do pedido de prorrogação para a emissão do alvará.
- 4 - No caso de operação urbanística sujeita a comunicação prévia, o Município 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 exibir, 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 – O Município poderá recusar a compensação, em espécie ou em numerário, sempre que tal não se mostre conveniente para a prossecução do interesse público.

### **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.
- 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.



**MUNICÍPIO DO SEIXAL  
CÂMARA MUNICIPAL**

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.”

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

Seixal, 21 de outubro de 2014.

O Presidente da Câmara Municipal

---

Joaquim Cesário Cardador dos Santos.