Regulamento de Aplicação dos Mecanismos Perequativos e de Redistribuição de Mais-Valias Fundiárias

PREÂMBULO

O presente regulamento complementa o modelo de perequação de edificabilidade e de encargos urbanísticos estabelecido na secção II do capítulo V do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Arouca (PDMA), criando os mecanismos operativos que permitirão proceder:

a) Às compensações suscitadas pela ocorrência de diferenças, positivas ou negativas, entre a edificabilidade concreta e a edificabilidade abstrata;

b) Às compensações suscitadas pela ocorrência de diferenças, positivas ou negativas, entre a área de cedência efetiva e a área de cedência devida;

c) À repartição equitativa dos custos de urbanização.

As disposições do presente regulamento enquadram-se estritamente nos princípios e mecanismos perequativos já configurados na parte relevante do Regulamento do PDMA, acima referida, destinando-se a torná-los plenamente operativos.

Quanto à definição do valor unitário do solo edificável [Artigo 3.º, nº 1, alínea d)], ele é estabelecido como correspondendo a 15% do valor médio de construção por metro quadrado fixado anualmente para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis, que é também o referencial utilizado no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e Taxas Urbanísticas do Município de Arouca (valor V a que se refere o seu artigo 61.º). Adotou-se o valor de 15% por se considerar um valor ajustado à realidade do Concelho, para além de constituir o valor canónico tradicionalmente utilizado.

No que se refere à exigência de compensações relativas a diferenciais de edificabilidade, estabelece-se a isenção da aplicação do respetivo mecanismo nos casos em que tais diferenciais, para mais ou para menos, não excedam, em valor absoluto, 100 metros quadrados [Artigo 5.º, nº 3, alínea a) e nº 4, alínea a)]. Esta disposição tem em vista, por um lado, fomentar ou, pelo menos, não obstaculizar a reabilitação do edificado existente (cuja viabilização exige frequentemente ampliação da área de construção), ao isentar daquele encargo as ampliações que não atinjam dimensão relevante; e pretende, por outro lado, evitar acréscimos de complexidade e morosidade dos procedimentos administrativos, que decorreriam da aplicação do mecanismo a situações em que os montantes das compensações sejam pouco significativos.

Constituem disposições constitucionais, legais e regulamentares habilitantes do presente regulamento, conforme especificado no seu artigo 1.º, a Constituição da República Portuguesa, a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Arouca, a Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, na sua redação atual, a Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual, e o Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual.

Capítulo I Disposições gerais

Artigo 1.º Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado nos termos do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos artigos 64.º a 66.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, nos artigos 149.º, 152.º, 178.º e 182.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e nos artigos 64.º a 69.º, 73.º e 74.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Arouca (PDMA), do consignado na Lei n.º 53-E/2006, de 29

de dezembro, na sua redação atual, e na Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual, e do estabelecido na alínea n) do n.º 1 do artigo 23.º, da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º Objeto e âmbito

1. O presente regulamento aplica-se a todas as operações urbanísticas a realizar no território do concelho de Arouca de que resulte a viabilização de novas áreas de construção através da execução de edificações novas ou da ampliação da área de construção de edificações existentes.

2. O presente regulamento complementa o modelo de perequação de edificabilidade e de encargos urbanísticos constante da secção II do capítulo V do Regulamento do PDMA, incidindo sobre:

a) As compensações suscitadas pela ocorrência de défice ou excesso de edificabilidade concreta relativamente à edificabilidade abstrata;

b) As compensações suscitadas pela ocorrência de défice ou excesso de área de cedência efetiva relativamente à área de cedência devida;

c) A repartição equitativa dos custos de urbanização, traduzida na aplicação das taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas.

Artigo 3.º Definições e siglas

1. No âmbito de aplicação do presente regulamento, são adotadas as seguintes definições:

a) Área de construção – a área construção relevante para a verificação do cumprimento dos índices de utilização, conforme definida na alínea a) do artigo 4º do Regulamento do PDMA;

b) Edificabilidade abstrata, ou direito abstrato de construir (Ed.A) – valor numérico das áreas de construção que resultam do produto das respetivas áreas de solo pelo índice médio de utilização relevante para cada caso [expressa em m2 (de área de construção)];

c) Edificabilidade concreta, ou edificabilidade efetiva (Ed.C) – valor numérico das áreas de construção previstas de acordo com a configuração urbanística que for definitivamente aprovada para a respetiva área de solo [expressa em m2 (de área de construção)];

d) Valor unitário do solo edificável (VU) – valor [expresso em €/m2 (de área de construção edificável)] correspondente a 15% do valor V a que se refere o artigo 61.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e Taxas Urbanísticas do Município de Arouca, e que corresponde ao valor médio de construção por metro quadrado, fixado anualmente para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre os Imóveis (CIMI).

2. No âmbito de aplicação do presente regulamento, são adotadas as seguintes siglas:

a) FMSAU – Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

b) UE – Unidade de execução

c) UOPG – Unidade operativa de planeamento e gestão

Capítulo II Mecanismo perequativo da edificabilidade

Artigo 4.º Princípio geral

O âmbito geral de aplicação do mecanismo perequativo da edificabilidade é o das situações em que se verifiquem diferenciais entre a edificabilidade concreta e a edificabilidade abstrata, quer tais diferenciais decorram da geração

de mais-valias ou menos-valias fundiárias, quer da distribuição não proporcional da edificabilidade entre os intervenientes numa unidade de execução, que da ocorrência simultânea destas duas circunstâncias.

Secção I Execução não sistemática do Plano

Artigo 5.º Em operações urbanísticas não integradas em UE

1. Nestas operações, a edificabilidade abstrata corresponde à edificabilidade média calculada nos termos estabelecidos no Regulamento do PDMA para as diferentes categorias de solo urbano, nomeadamente na alínea a) do número 1 do seu artigo 47.º, na alínea a) do número 1 do seu artigo 49.º, na alínea a) do número 1 do seu artigo 51.º, no número 2 do seu artigo 54.º e na alínea a) do número 1 do seu artigo 56.º.
2. O mecanismo perequativo da edificabilidade aplica-se unicamente às operações urbanísticas que cumpram cumulativamente as seguintes condições:
   a) Não se inserirem em frente urbana consolidada;
   b) Não corresponderem a situações de colmatação.
3. Nos casos em que a edificabilidade concreta for superior a edificabilidade abstrata aplicam-se as seguintes disposições:
   a) Quando o diferencial entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata for igual ou inferior a 100 m^2, o promotor frui desse excedente de edificabilidade sem quaisquer encargos com a sua aquisição;
   b) Quando o diferencial entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata for superior a 100 m^2, para poder fruir desse excedente de edificabilidade o promotor tem de pagar a quantia P resultante da aplicação da fórmula

      P (€) = [Ed.C – Ed.A – 100 m^2] x VU ;
   c) A quantia P constitui receita do FMSAU.
4. Nos casos em que a edificabilidade concreta for inferior à edificabilidade abstrata aplicam-se as seguintes disposições:
   a) Quando o diferencial entre edificabilidade abstrata e edificabilidade concreta for igual ou inferior a 100 m^2, não há lugar a quaisquer compensações;
   b) Quando o diferencial de edificabilidade for superior a 100 m^2 e decorrer da aplicação de disposições imperativas do PDMA e/ou de regulamentos municipais ou do estabelecimento de diretrizes de ordenamento urbanístico por parte do Município, o promotor tem direito a receber a quantia R resultante da aplicação da fórmula

      R (€) = [Ed.A – Ed.C – 100 m2] x VU:
   c) O pagamento da quantia R constitui encargo do FMSAU;
   d) Fica nomeadamente fora do âmbito de aplicação do disposto na alínea b) a ocorrência isolada ou conjunta de qualquer das seguintes situações:
      i) A adoção de uma edificabilidade concreta inferior à edificabilidade abstrata resultar de livre opção do promotor;
      ii) O défice entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata se ficar a dever ao cumprimento obrigatório de disposições legais e/ou de disposições constantes de regulamentos que não sejam da responsabilidade do Município, nomeadamente, entre outros, o Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndio em Edifícios.

Secção II Execução sistemática do Plano

Artigo 6.º Em UE delimitadas em área não abrangida por UOPG

1. A edificabilidade abstrata, quer das UE como um todo, quer de cada uma das operações urbanísticas que materializam a sua concretização, corresponde à edificabilidade média calculada nos termos estabelecidos no Regulamento do PDMA para as diferentes categorias de solo urbano, nomeadamente na alínea a) do número 1 do seu artigo 47.º, na alínea a) do número 1 do seu artigo 49.º, na alínea a) do número 1 do seu artigo 51.º, no número 2 do seu artigo 54.º e na alínea a) do número 1 do seu artigo 56.º.

2. O mecanismo perequativo da edificabilidade a utilizar é idêntico ao estabelecido no artigo anterior, aplicando-se as disposições dele constantes à UE como um todo, se ela se concretizar através de uma única operação urbanística ou, na situação contrária, a cada uma das operações urbanísticas em que tal concretização se vier a desdobrar, com as seguintes especificações:

   a) No caso de a UE não se concretizar através de uma única operação urbanística, a edificabilidade concreta a considerar para cada uma das operações urbanísticas parcelares em que se desdobra é a que couber a cada uma após as transferências de edificabilidade que possam ter ocorrido entre os intervenientes na UE no âmbito do disposto nas alíneas a) e c) do número 3 e da alínea a) do número 4 do artigo 67.º do Regulamento do PDMA;

   b) O mecanismo perequativo da edificabilidade aplica-se também às operações urbanísticas a que se referem o número 4 e a alínea a) do número 5 do artigo 62.º do Regulamento do PDMA.

Artigo 7.º Em desenvolvimento das UOPG

1. A edificabilidade abstrata, quer das UOPG como um todo, quer das UE que nelas sejam delimitadas, quer de cada uma das operações urbanísticas de concretização destas, corresponde à edificabilidade média que é dada pela multiplicação do índice médio de utilização estipulado para cada UOPG nos respetivos termos de referência constantes do anexo VIII do Regulamento do PDMA, pela respetiva área de solo que lhes esteja afeta.

2. A edificabilidade concreta de cada UOPG como um todo não pode ser superior à respetiva edificabilidade abstrata.

3. A edificabilidade concreta global de qualquer UE a delimitar dentro de cada UOPG não pode ser superior à respetiva edificabilidade abstrata, salvo se vier a ser determinado de modo diferente em plano de pormenor, plano de urbanização ou em sede de alteração do PDMA.

4. Na concretização das UE de desenvolvimento das UOPG aplica-se o mecanismo perequativo da edificabilidade constante do número 2 do artigo anterior.

Capítulo III Mecanismo perequativo das áreas de cedência

Artigo 8.º Princípio geral

1. Os procedimentos relativos ao mecanismo perequativo das áreas de cedência são os estabelecidos no capítulo XI – artigos 59.º a 63.º – do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e Taxas Urbanísticas do Município de Arouca, a aplicar articuladamente com as especificações constantes dos artigos que integram o presente capítulo.

2. A fórmula de cálculo do montante das compensações é idêntica à estabelecida no artigo 61.º do referido Regulamento

$$C = Ced \times (V \times 0{,}01)$$

em que os parâmetros “C” e “V” têm o mesmo significado que aí lhes é atribuído e os valores a atribuir ao parâmetro “Ced”, expressos em m2, são calculados nos termos constantes dos artigos que integram o presente capítulo.

Secção I Execução não sistemática do Plano

Artigo 9.º Operações de loteamento e obras de edificação definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento

1. Para efeitos de aplicação do mecanismo perequativo das áreas de cedência no âmbito das operações urbanísticas a que se refere o presente artigo, considera-se:
   a) Como “área de cedência efetiva” – a área total do conjunto das parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva ou habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, e a infraestruturas viárias – arruamentos, vias cicláveis ou pedonais, estacionamento público e espaços de circulação em geral – a ceder para o domínio municipal;
   b) Como “área de cedência devida” – o valor da área obtido da aplicação do disposto no número 1 do artigo 68.º do Regulamento do PDMA, ou seja:
      i) 0,35 área de área de construção em espaços de atividades económicas;
      ii) 0,55 área de área de construção nas restantes categorias de solo urbano.
2. Para aplicação da fórmula constante do artigo anterior, o valor a considerar para o parâmetro “Ced” é estabelecido do seguinte modo:
   a) No caso geral, “Ced” é igual ao valor da diferença, positiva ou negativa, entre a “área de cedência efetiva” e a “área de cedência devida”;
   b) Nos casos em que a operação urbanística preveja a constituição de parcelas de natureza privada destinadas às finalidades referidas na alínea a) do número anterior e se verifique que a diferença referida na alínea anterior é negativa, a este valor é abatido o valor global da área das referidas parcelas, passando “Ced” a ser o valor que resulta desse abatimento, se ainda negativo, ou a assumir o valor zero, quando desse abatimento resultar um valor nulo ou positivo.
3. Nos casos em que o valor de “Ced” calculado nos termos de disposto no número anterior for negativo, é devida pelo promotor uma compensação correspondente ao valor C, a pagar em numerário ou espécie, a qual constitui receita do FMSAU.
4. Nos casos em que o valor de “Ced” for positivo, é devida ao promotor uma compensação correspondente ao valor C, a suportar, em numerário ou espécie, pelo FMSAU.

Artigo 10.º Cedência de áreas para o domínio público no âmbito de obras de edificação não consideradas como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento em regulamento municipal

Nos casos em que, no âmbito de obras de edificação que não sejam definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, se prevejam, com base em acordo estabelecido com o Município, cedências de áreas para o domínio público não decorrentes de imposição legal ou regulamentar, o promotor tem direito a uma compensação, a suportar em numerário ou espécie pelo FMSAU, correspondente ao valor C calculado por aplicação da fórmula constante do número 2 do artigo 8.º, em que o valor do parâmetro “Ced” é o da área total cedida para o domínio público.

Secção II Execução sistemática do Plano

Artigo 11.º Em UE a delimitar em área urbana com estruturação urbanística estabilizada não abrangida por UOPG

1. Para efeitos de aplicação do mecanismo perequativo das áreas de cedência no âmbito das UE a que se refere o número 2 do artigo 68.º do Regulamento do PDMA – as que se localizarem em área urbana com estruturação urbanística estabilizada através de uma rede de vias públicas habilitantes que serve a generalidade dos prédios abrangidos e não estão abrangidas por UOPG – e das operações urbanísticas que materializam a sua concretização, considera-se:

   a) Como "área de cedência efetiva" – a área total do conjunto das parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva ou habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, e a infraestruturas viárias – arruamentos, vias cicláveis ou pedonais, estacionamento público e espaços de circulação em geral – a ceder para o domínio municipal de acordo com o desenho urbano da própria unidade de execução;

   b) Como "cedência média" – o valor (expresso em m^2 de área de cedência por m^2 de área de construção) que, em resultado da aplicação do disposto no número 2 do artigo 68.º do Regulamento do PDMA, corresponde ao quociente entre:

      i) O valor numérico da área de cedência efetiva que resultar do desenho urbano da própria unidade de execução, a que se refere a alínea anterior; e

      ii) O valor numérico do acréscimo de área de construção decorrente da mesma, dado pela diferença entre a área de construção total máxima estabelecida na unidade de execução e a área de construção pré-existente em situação legal;

   c) Como "área de cedência devida" – o valor do produto da cedência média pela área de construção correspondente à edificabilidade concreta que couber a cada operação urbanística após, quando for o caso, a consumação das transferências de edificabilidade que possam ter ocorrido entre os intervenientes na UE no âmbito do disposto nas alíneas a) e c) do número 3 e da alínea a) do número 4 do artigo 67.º do Regulamento do PDMA.

2. O valor a considerar para o parâmetro "Ced" na aplicação da fórmula de cálculo do valor C constante do número 2 do artigo 8.º, é o da diferença, positiva ou negativa, entre a "área de cedência efetiva" e a "área de cedência devida".

3. Nos casos em que a diferença referida no número anterior for negativa, é devida pelo promotor uma compensação correspondente ao valor C, a pagar em numerário ou espécie, a qual constitui receita do FMSAU.

4. Nos casos em que a diferença referida no número anterior for positiva, é devida ao promotor uma compensação correspondente ao valor C, a suportar, em numerário ou espécie, pelo FMSAU.

5. O presente mecanismo perequativo das áreas de cedência aplica-se também às operações urbanísticas a que se refere o número 4 do artigo 62.º do Regulamento do PDMA.

Artigo 12.º Em UE a delimitar em área urbana sem estruturação urbanística estabilizada

1. O disposto no presente artigo aplica-se no âmbito:

   a) De UE a serem delimitadas em áreas não inseridas em UOPG e localizadas fora de área urbana com estruturação urbanística estabilizada através de uma rede de vias públicas habilitantes que serve a generalidade dos prédios abrangidos;

   b) De UE a serem delimitadas em áreas abrangidas por UOPG;

   c) Das operações urbanísticas que materializam a concretização das UE referidas nas alíneas anteriores.

2. A aplicação do mecanismo perequativo das áreas de cedência nos âmbitos referidos no número anterior segue os procedimentos estabelecidos no artigo 9.º.

6. O presente mecanismo perequativo das áreas de cedência aplica-se também às operações urbanísticas a que se refere o número 4 do artigo 62.º do Regulamento do PDMA.

Capítulo IV Mecanismo perequativo de repartição dos custos de urbanização

Artigo 13.º Mecanismo perequativo a aplicar

O mecanismo perequativo de repartição dos custos de urbanização materializa-se na aplicação do disposto no capítulo X – artigos 55.º a 58.º – do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e Taxas Urbanísticas do Município de Arouca, relativo às taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, com as seguintes especificações e adaptações:

a) O disposto no artigo 56.º do Regulamento suprarreferido aplica-se às operações urbanísticas de concretização das UE a que se refere o número 1 do artigo anterior, bem como às operações de loteamento e obras de edificação definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento a realizar fora das referidas UE;

b) Às operações urbanísticas de concretização das UE a que se refere o artigo 11.º aplica-se, em função da natureza das referidas operações, o disposto no artigo 56.º ou o disposto no artigo 57.º do mesmo Regulamento;

c) Às restantes operações urbanísticas, remanescentes das abrangidas pelas duas alíneas anteriores, aplica-se o disposto no artigo 57.º do mesmo Regulamento;

d) Os valores recolhidos na cobrança das taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas constituem receitas do FMSAU;

e) Nos casos em que venha a ocorrer a necessidade de o Município assumir custos de urbanização no âmbito da concretização das operações urbanísticas referidas nas alíneas a) a c), os respetivos encargos são suportados pelo FMSAU.

Capítulo V Disposições finais

Artigo 14.º Aplicação no tempo

O presente regulamento aplica-se aos procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas cujo requerimento inicial tenha dado entrada na Câmara Municipal de Arouca após a sua entrada em vigor;

Artigo 15.º Dúvidas e omissões

Compete à Câmara Municipal decidir sobre as formas de superação das omissões e das dúvidas que sejam suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento.

Artigo 16.º Resolução de conflitos

Para a resolução de conflitos na aplicação do presente regulamento podem os interessados requerer a intervenção de uma comissão arbitral, nos termos do artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

Artigo 17.º Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor 30 dias após a data da sua publicação em Diário da República.