

Informação

Interno N.º 35799 / 2025

Data: 23/12/2025

Processo: 2025/150.10.400/37

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

Decisão de desencadear o procedimento e delegação da direção do procedimento

1. Objeto

A presente informação tem por objeto desencadear o procedimento para elaboração da normativa de operacionalização do regime económico-financeiro do PDM de Arouca previsto na secção 2 do capítulo VI do seu regulamento, consubstanciado no Regulamento de Aplicação dos Mecanismos Perequativos e de Redistribuição de Mais-Valias Fundiárias.

2. Enquadramento

A Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo – Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (abreviadamente, **Lei de Bases**) – estabelece várias incumbências aos municípios no âmbito das matérias de perequação, nomeadamente:

- O dever de preverem, nos planos territoriais (PDM, PU e PP), “*instrumentos de redistribuição equitativa de benefícios e encargos deles resultantes*” [LB: art.º 64º, n.º 2], aplicando-se aquela “*a todas as operações urbanísticas sistemáticas e não sistemáticas que ocorram*” [LB: art.º 64º, n.º 4].
- O dever de, nos referidos planos territoriais, fundamentarem “*o processo de formação das mais-valias fundiárias*” e definirem “*os critérios para a sua parametrização e redistribuição*” [LB: art.º 64º, n.º 6].

Mais determina aquele diploma que “*constituem tipos de redistribuição de benefícios e encargos* (resultantes dos planos territoriais):

- a) Afetação social de mais-valias gerais atribuídas pelo plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal;*
- b) Distribuição dos benefícios e encargos decorrentes do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal entre os proprietários fundiários;*
- c) Contribuição com áreas para a implementação, instalação e renovação de infraestruturas, equipamentos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva”*
[LB: art.º 66º].

Por sua vez, o **RJIGT** – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio) desenvolve algumas destas orientações na *Secção II – Redistribuição de benefícios e encargos* do seu *Capítulo VI – Regime económico-financeiro*, no âmbito da qual se definem como mecanismos de perequação: “(a) *Estabelecimento da edificabilidade média do plano;*
(b) *Estabelecimento de uma área de cedência média;*
(c) *Repartição dos custos de urbanização*”,
a serem “*utilizados de forma conjugada para garantir a repartição dos benefícios que resultem do plano, assim como dos encargos necessários à sua execução.*” [RJIGT: art.º 177º], bem como especifica diversos aspetos operativos da respetiva aplicação.

Por fim, o **regulamento do Plano Diretor Municipal de Arouca** incorpora os conteúdos exigidos pelas disposições legais suprarreferidas na *Secção II – Regime económico-financeiro* do seu *Capítulo VI – Disposições programáticas e executórias do plano*, tratando sucessivamente da parametrização e redistribuição de mais-valias fundiárias (artigo 65º), dos mecanismos perequativos a utilizar (artigos 66º a 69º).

3. Proposta

Tendo sido aprovada a 2.^a revisão do Plano Diretor Municipal de Arouca pelo Aviso n.º 6408/2025/2 de 10.03.2025, torna-se, agora, necessário elaborar o regulamento de Aplicação dos Mecanismos Perequativos e de Redistribuição de Mais-Valias Fundiárias.

Deste modo, propõe-se que a Câmara Municipal, em cumprimento do preceituado nos artº 98º, nº1 e 55º, nº 1 do CPA, aplicável por força do artº 96º do mesmo diploma, delibere desencadear o procedimento com vista à elaboração do referido regulamento e delegue a direção do mesmo na Chefe da Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território.

23 dezembro 2025

Chefe de Divisão

(Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território)