

EDITAL Nº 97/2015

VALDEMAR DE CARVALHO PEREIRA, Presidente da Câmara Municipal de Tarouca:

Faz público nos termos e em cumprimento do disposto no nº 4 do art. 3º do Dec. Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pela Lei nº 60/2007, de 4 de setembro, na Lei nº 53-E/2006, de 29 de dezembro e no art. 56º da Lei nº 75/2013, de 12.09, que a Assembleia Municipal de Tarouca, em sessão ordinária de 28.11.2015, mediante proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião de 02.11.2015, deliberou aprovar a segunda alteração ao Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Tarouca, publicado no Diário da República, 2ª série, nº 135, de 14.07.2010, cujo teor é o seguinte:

“NOTA JUSTIFICATIVA

A Assembleia Municipal deliberou, em sessão de 30.04.2015, sob proposta fundamentada da Câmara Municipal, declarar, nos termos do nº1 do artigo 144º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pela Lei nº42/2014, de 11.07, a invalidade do artigo 37º do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Tarouca, publicado no Diário da República, 2ª série, nº 135, de 14.07.2010, com produção de efeitos desde a data da respetiva entrada em vigor (15.07.2010), sem efeito repristinatório do regulamento anteriormente em vigor, uma vez que por força do disposto no artigo 17º da Lei nº53-E/2006, de 29.12, foi o mesmo expressamente revogado a partir de 30.04.2010 (nº3 do citado artigo 144º).

De acordo com o nº4 do artigo 44º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº555/99, de 16.12 (RJUE), devem ser definidos em regulamento municipal os termos da compensação, em numerário ou espécie, a pagar ao Município pelo proprietário, quando não haja lugar às cedências gratuitas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, previstas no nº1 do mesmo artigo.

Neste contexto, foi elaborada a presente proposta de projeto alteração aos artigos 35º e 36º e de aditamento do novo artigo 37º.

A alteração ao artigo 35º clarifica as situações em que há lugar a cedências obrigatórias e ao pagamento de uma compensação, de acordo com o disposto no citado artigo 44º e o nº 4 do artigo 43º do RJUE, passando-se a dizer cedências em vez de cedências obrigatórias.

O artigo 36º é também alterado, passando a definir as modalidades de compensação, de acordo com o disposto no citado nº 4 do artigo 44º, e fixando as condições em que o Município aceitará o seu pagamento em espécie.

Por fim é aditado o artigo 37º, anteriormente revogado.

Neste artigo é fixada a regra de cálculo da compensação a pagar ao município em numerário, com base numa fórmula clara, simplificada e completa, que visa cumprir o princípio da equivalência jurídica, na medida em que não resultarão da sua aplicação valores indevidamente diferenciados e desproporcionados por a parcela em falta se destinar a espaço verde ou equipamento de utilização coletiva, como acontecia antes.

A fórmula continua a basear-se em alguns fatores fixados no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, acrescentando-lhe outros, por se entender que o valor em numerário da compensação a pagar deve variar não só em função da sua localização, mas também da área a edificar.

A inclusão do índice de cedência visa fazer relevar, a favor do requerente, as cedências efetuadas para infraestruturas.

É incluído o coeficiente de localização para a indústria, não previsto na fórmula anterior.

Por fim, são também definidos os termos da fixação quando a compensação é paga em espécie, matéria até aqui omissa.

Com fundamento no exposto, a Câmara Municipal de Tarouca delibera nos termos no disposto no nº3 do artigo 3º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16.12 e no uso da competência prevista da alínea k) do nº1 do artigo 33º do Anexo I à Lei nº75/2013, de 12.09, aprovar o seguinte projeto de 2ª alteração do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Tarouca, a submeter a discussão pública pelo prazo de 30 dias, a contar da

data da sua publicação na 2ª série do Diário da República, conforme previsto no nº 4 do citado artigo 3º:

Artigo 1º

Norma legal habilitante

É aprovada a 2ª alteração ao Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Tarouca, publicado pelo Aviso n.º 14039/2010, no Diário da República, 2ª série, nº 135, de 14.07.2015 e posteriormente alterado por edital n.º 465/2015, publicado no Diário da República, 2ª série, nº 101, de 26.05.2015, ao abrigo do disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, no artigo 3º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16.12, na sua redação atual, nos artigos 136º e 142º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pela Lei nº 42/2014, de 11.07, no artigo 8º da Lei nº 53-E/2006, de 29.12 e nas alíneas g) do nº 1 do artigo 25º e ccc) do nº 1 do artigo 33º do Anexo I à lei nº 75/2013, de 12.09.

Artigo 2º

Norma a regulamentar

A presente alteração incide sobre as normas que regulamentam o disposto no nº 4 do artigo 44º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16.12, quando o proprietário fique obrigado ao pagamento ao Município de compensação, em numerário ou espécie, por não haver lugar a cedência de parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.

Artigo 3º

Objeto da alteração

São alterados os artigos 35º e 36º e aditado o artigo 37º ao atual Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Tarouca nos seguintes termos:

“Artigo 35º

Cedências

1 - As operações de loteamento, e as obras de edificação ou de alteração de uso, quando respeitem a edifícios contíguos ou funcionalmente ligados entre si que gerem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a um loteamento, bem como as operações urbanísticas de impacto relevante, nos termos e condições do RJUE, devem prever áreas

destinadas à implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que devam integrar o domínio municipal.

2 - Se o prédio em causa já estiver dotado de todas as infraestruturas urbanísticas e ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaços verdes públicos, ou quando as áreas necessárias para esse efeito ficarem no domínio privado, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município.

Artigo 36º

Modalidades de compensação

1 - A compensação a efetuar pelo titular da operação, poderá ser paga em numerário ou em espécie, podendo a Câmara Municipal recusar o pagamento da compensação em espécie, quando entenda que as parcelas de terreno ou os bens imóveis a entregar pelo promotor da operação urbanística não satisfazem os objetivos do Município.

2 - A compensação em espécie, é efetuada através da cedência de parcelas de terrenos suscetíveis de serem urbanizadas ou de outros imóveis considerados de interesse pelo Município, integrando-se no seu domínio privado.

Artigo 37º

Cálculo do valor da compensação, em numerário ou em espécie

1 — O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município será determinado de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = Vc * A * AI\% * Cu * CI * (COS - CC + 0,5),$$

Em que,

C = valor da compensação devida ao município;

Vc = valor base dos prédios edificados, fixado anualmente, conforme previsto no artigo 39º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

A = área das parcelas não cedidas;

AI% = Percentagem do valor do terreno de implantação, conforme artigo 45º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

Cu = Média ponderada dos coeficientes de utilização/uso, resultante dos seguintes valores:

Habitação: 0,40

Serviços / comércio: 0,30

Indústria: 0,25

Armazéns e arrumos afins, estacionamento, incluindo anexos:0,20

CI = fator variável em função da localização, correspondente à média ponderada dos coeficientes de localização definidos no zonamento pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;

COS = fator variável em função do índice de construção previsto pela operação;

CC = fator variável em função do índice de cedências sobre as áreas de infraestruturas previstas na operação.

2 — Na alteração de operações urbanísticas/loteamento, aprovadas/admitidas, a compensação a pagar ao Município, será apurada pela diferença entre o valor calculado sobre a proposta e o valor calculado sobre o aprovado/admitido, quando positivo.

3 - A compensação em espécie depende de prévia aceitação por parte da Câmara e, quando aceite, a sua aplicabilidade tem por base o seguinte:

a) Feita a determinação do montante total da compensação, em numerário, se se optar por realizar esse pagamento em espécie haverá lugar à avaliação dos terrenos ou imóveis a ceder ao município, e o seu valor poderá ser determinado por uma das seguintes formas:

i) Por relatório de avaliação elaborado por perito da lista oficial;

ii) Por relatório de avaliação elaborado por uma comissão composta por três elementos, sendo dois nomeados pela Câmara Municipal e o terceiro pelo promotor da operação urbanística, com decisão apurada por maioria absoluta dos votos dos seus elementos;

iii) Por relatório de avaliação elaborado por uma comissão composta por um representante da Câmara Municipal, um representante do promotor da operação urbanística e um técnico designado por cooptação pela comissão.

b) Se, numa ou noutra situação, o relatório de avaliação não for aceite pela Câmara Municipal ou pelo promotor da operação urbanística, recorrer-se-á a uma comissão arbitral, que será constituída nos termos do artigo 118º do RJUE.

c) Todas as despesas que resultem do processo de avaliação decorrem por conta do promotor da operação urbanística.

4 — Se o valor apurado no relatório de avaliação não for aceite pelo promotor, tal decisão é resolvida, em definitivo, pela Câmara Municipal. E, caso o promotor não se conforme com a referida decisão, a compensação é paga em numerário.

5 - Quando se verificarem diferenças entre o valor calculado para a compensação devida em numerário e o valor dessa compensação a entregar em espécie, as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:

a) Se o diferencial for favorável ao município, será o mesmo pago em numerário pelo promotor da operação urbanística;

b) Se o diferencial for favorável ao promotor, ser-lhe-á o mesmo deduzido nas taxas que lhe forem aplicadas no âmbito da operação urbanística, e havendo ainda diferencial, ser-lhe-á o mesmo entregue pelo município. “

Artigo 4º

Fundamentação económico-financeira

A fundamentação da fórmula de cálculo prevista no artigo 37º consta do anexo 1 à presente alteração.

Artigo 5º

Entrada em vigor

A presente alteração entra em vigor no dia seguinte à sua publicação na 2ª série do Diário da República.

ANEXO 1

Fundamentação económico-financeira

A fórmula de cálculo da compensação em numerário, a pagar pelo titular da operação urbanística quando não haja lugar às cedências previstas no nº1 do artigo 44º do RJUE, prevista no anterior artigo 37º do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Tarouca, apresentava vários constrangimentos na sua aplicação prática, nomeadamente:

a) elevada disparidade entre os valores da compensação a pagar quando se trate de parcelas de terreno para equipamento público ou para zona verde;

b) o fator *Abc* definido como Área Bruta de Construção contraria a definição da Portaria nº 216-B/2008, de 3.03, para a qual expressamente remete;

c) ausência de previsão de coeficiente de afetação quando a utilização é indústria.

Tendo em vista ultrapassar estas dificuldades, a nova fórmula de cálculo assenta no pressuposto de que o valor da parcela a ceder é único (em vez de um somatório de 2 valores) e resulta da ponderação de vários fatores, ligados à sua localização e às características da operação urbanística, sendo por isso variável.

Assim:

- a) o valor da compensação a pagar resulta de uma única fórmula, em vez de duas distintas, como até aqui, pois todas as parcelas a ceder se teriam idêntica aptidão urbanística;
- b) considera-se o valor base dos prédios edificados fixado anualmente, conforme previsto no artigo 39º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- c) considera-se a percentagem do valor do terreno de implantação, conforme artigo 45º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- d) consideram-se os coeficientes de localização definidos no zonamento pelo Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Cumulativamente são introduzidos fatores ligados às especificidades da operação urbanística, o índice de construção e o índice de cedência, de modo a garantir maior justiça e equivalência entre o benefício auferido pelo particular e o custo da atividade da administração local (nº1 do artigo 4º da Lei nº53-E/2006, de 29.12).

No que respeita à fixação do valor da compensação paga em espécie, a sua determinação será feita com base em relatório de perito da lista oficial, nos termos do Código das Expropriações, ou com base em relatório elaborado por uma comissão, com representantes do Município e do titular da operação urbanística, porque o que se pretende é encontrar o real valor do(s) prédio(s) a entregar.”

Esta alteração entra em vigor no dia seguinte à publicação deste edital no Diário da República.



Para constar e legais efeitos, se publica o presente edital e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Município e demais lugares de estilo, no sitio da Internet www.cm-tarouca.pt e no Diário da República.

Tarouca, 21 de dezembro de 2015.

O Presidente da Câmara Municipal,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Valdemar de Carvalho Pereira', is written over the text 'O Presidente da Câmara Municipal,'.

Valdemar de Carvalho Pereira

