

**REGULAMENTO MUNICIPAL DAS COMPENSAÇÕES DEVIDAS PELA
PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA E FUNDO DE COMPENSAÇÃO DO PLANO
DE URBANIZAÇÃO DA MEIA PRAIA**

NOTA JUSTIFICATIVA DAS ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO

Nos termos do artigo 4.º, n.º 4 do Regulamento aprovado pela Assembleia Municipal de Lagos a 25 de fevereiro de 2008, ficou definido que o *“montante total dos custos de urbanização previstos no Plano, a sua fundamentação, programa de execução e plano de financiamento, que servirá de cálculo inicial para a repartição destes custos pelas UOPG, é apurado através da realização de estudo prévio pela Entidade Gestora do Plano e é publicitado por esta entidade, através de Edital a publicar nos lugares de estilo e no Balcão Virtual da Autarquia de Lagos”*.

A Futurlagos foi designada como Entidade Gestora do Plano, por Contrato-programa aprovado pela Câmara Municipal de Lagos a 19 de março de 2008 e pela Assembleia Municipal de Lagos de 3 de abril de 2008 e datado de 12 de junho de 2008.

Nessa sequência, a Futurlagos iniciou o trabalho com vista a dar cumprimento àquele preceito regulamentar, tendo para o efeito procedido ao lançamento de diversos procedimentos concursais, para elaboração de projetos das infraestruturas estruturantes previstas no Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP), de forma a poder ter um custo o mais aproximado possível da realidade.

Concluídos os projetos daquelas infraestruturas, foi possível estimar os custos para as restantes infraestruturas, bem como para os espaços verdes e equipamentos previstos no PUMP.

Para além da parcela dos custos, importava também apurar o mais corretamente possível a sua repartição pelas UOPG e consequentemente pelo conjunto dos proprietários.

Assim, foi efetuado um trabalho (através da Câmara Municipal de Lagos) de levantamento e atualização cadastral, face ao cadastro que serviu de base para a elaboração do PUMP.

Trabalhados os dois aspetos mais importantes para dar cumprimento ao artigo 90.º do Regulamento do PUMP e do já citado artigo 4.º, n.º 4, deste regulamento, restou o trabalho de compilação e tratamento dos dados, de forma a produzir o documento que este regulamento intitulou de “Estudo Prévio”.

Embora formal e sistematicamente esse estudo não assuma a natureza regulamentar, porque não está inserido no Regulamento, na medida em que ele é elaborado por obrigação regulamentar, ele assume materialmente essa natureza.

Este foi o motivo pelo qual se optou pela elaboração de um documento extenso, que sem ser exaustivo procura definir critérios e princípios gerais que depois serão aplicados em cada contrato urbanístico – e apenas para garantir um balizamento que permita cumprir o princípio da igualdade no tratamento entre os diversos proprietários do PUMP.

Ao fazê-lo desta forma, deparou-se com a necessidade de corrigir pormenores do presente regulamento que não o desvirtuam nem alteram a sua filosofia, apenas o adaptam a um estudo prévio que já está elaborado e que se remete para aprovação e publicação no mesmo momento.

Apenas são alterados três artigos (e ainda assim não na totalidade): o artigo 4.º, para que este passe a contemplar a possibilidade do contrato de urbanização ser celebrado entre a Entidade Gestora do Plano e uma pessoa coletiva e que esse contrato preveja o sistema de atualização de custos tendo ainda sido alterado o prazo previsto para a revisão do estudo prévio, passando a fazê-lo incidir com a aprovação de instrumentos de gestão territorial das UOPG; o artigo 6.º, para que preveja que compensação a efetuar pelo proprietário que cede menos do que a média seja feita em numerário ou em espécie, de acordo com as regras previstas no Regulamento do Plano de Pormenor ou do Regulamento da operação de reparcelamento da UOPG respetiva ou supletivamente nos termos previstos no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, com as devidas adaptações e não apenas (como na versão original) de acordo com este último regulamento, dado que o instrumento de gestão territorial a aprovar para aquelas áreas terá que definir (nos termos do RPUMP) os critérios perequativos dentro de cada UOPG.

Por fim, procede-se também à alteração da alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º, para permitir que o contrato de urbanização a celebrar entre as partes possa estabelecer o calendário para o pagamento dos encargos perequativos.

Como facilmente se conclui, todas as alterações vão no sentido já expresso na versão originária do regulamento, i.e., salvaguardar o interesse público subjacente à matéria em causa, garantir que as matérias reservadas à esfera pública não estejam, naturalmente, disponíveis para a contratação e definir os princípios e as bases gerais que hão de reger os contratos urbanísticos a celebrar entre as partes, contratos esses que, de acordo com o que a doutrina sempre defendeu e a lei recentemente acolheu, assumem, dentro dos condicionalismos já expostos, o papel principal na execução urbanística, neste caso do PUMP.

ARTIGO 1.º

Os artigos 4.º, 6.º e 8.º do Regulamento Municipal das Compensações Devidas pela Perequação Compensatória e Fundo de Compensação do Plano de Urbanização da Meia Praia, passam a ter a seguinte redação:

“ARTIGO 4.º

(...)

1. (...).
2. Será celebrado um contrato de urbanização entre os proprietários, individualmente ou devidamente representados por associação de proprietários da UOPG em referência ou pessoas coletivas com legitimidade para o efeito e a Entidade Gestora do Plano, onde serão definidos:
 - a) O montante a pagar por cada proprietário, de acordo com o montante estimado para a respetiva UOPG, respetivo regime de pagamento e sistema de atualização de custos;
 - b) (...);
 - c) O sistema de pagamento em espécie, se tal for aplicável, de acordo com o conteúdo do Estudo Prévio nas partes aplicáveis;
 - d) Outras disposições acordadas entre as partes.
3. O montante a pagar por cada proprietário para suporte do valor a assumir será calculado nos termos previstos nos números 1 e 2 do artigo 142.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual.
4. (...).
5. O montante total dos custos gerais de urbanização é atualizado periodicamente, em função da aprovação dos instrumentos de gestão territorial referidos no artigo 5.º, n.º 1 para as UOPG do PUMP, da conta final das empreitadas e da taxa de inflação verificada no período em referência entre revisões e é publicado nos termos previstos no número anterior.
6. (...).

ARTIGO 6.º

(...)

1. (...).
2. (...).
3. (...).
4. A compensação a efetuar pelo proprietário que cede menos do que a média é feita em numerário ou em espécie, de acordo com as regras previstas no Regulamento do Plano de Pormenor ou do Regulamento da operação de reparcelamento da UOPG respetiva ou supletivamente nos termos previstos no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, com as devidas adaptações.
5. (...).
6. (...).
7. (...).

ARTIGO 8.º

(...)

1. (...).
2. Cada proprietário pagará a correspondente parcela de redistribuição de encargos que lhe couber, relativamente aos custos gerais de urbanização, de acordo com o estabelecido no contrato de urbanização a celebrar com a Entidade Gestora do Plano, respeitando as seguintes regras:
 - a) Os proprietários serão notificados para procederem ao pagamento devido no momento em que forem lançados os concursos relativos a investimentos que lhe estejam diretamente ligados ou nos termos definidos no contrato de urbanização;
 - b) (...);
 - c) (...);
 - d) (...);
 - e) (...);
 - f) (...).
3. (...).

4. (...).

ARTIGO 2.º

O presente regulamento é republicado em anexo com as necessárias correções materiais.

ANEXO

REGULAMENTO MUNICIPAL DAS COMPENSAÇÕES DEVIDAS PELA PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA E FUNDO DE COMPENSAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA MEIA PRAIA

NOTA JUSTIFICATIVA

De acordo com o Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP), aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Lagos, na sessão de 11 de junho de 2007 e ratificado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 125/2007, datada de 12 de julho de 2007, publicado em Diário da República a 28 de agosto de 2007 e entrada em vigor no dia seguinte, as matérias relativas ao regime aplicável a compensações devidas pela aplicação da perequação compensatória ao nível de conjunto das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e ao nível de cada UOPG, nomeadamente pela realização das obras de urbanização pelos particulares e ao fundo de compensação a criar com vista ao cumprimento dos objetivos do artigo 88.º do Regulamento do PUMP, serão previstas através de Regulamento Municipal.

Assim, por força do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, mas também do Plano de Urbanização da Meia Praia, que procedeu à opção de remeter para regulamento municipal a concretização das matérias referidas no n.º 4 do artigo 87.º e artigo 88.º do Regulamento do PUMP, deverão ser implementadas através de Regulamento Municipal.

A presente proposta de Regulamento visa dar cumprimento às disposições mencionadas no RPUMP.

Assim, a matéria regulamentar propriamente dita, está dividida por três capítulos substantivos, os quais referem-se à perequação ao nível de conjunto das UOPG, à perequação dentro de cada UOPG e ao fundo de compensação.

Tendo em conta que execução do Plano de Urbanização da Meia Praia obedece, preferencialmente, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 72.º do RPUMP, ao sistema de cooperação e que os direitos e obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização, de acordo com o n.º 2 do artigo 123.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual, adotou-se como técnica regulamentar estabelecer-se apenas

as regras e os princípios gerais, deixando-se para aquele momento (contratualização), nos termos da lei, a sua pormenorização.

Por outro lado, tendo em conta a fraca ou nula experiência no país sobre esta matéria e atendendo – sobretudo – à consciência de que a execução dum Plano de Urbanização comporta uma realidade necessariamente dinâmica do território e que esta dinâmica irá impor, certamente, alterações ao regulamento proposto, entende-se que a presente proposta de regulamento é um ponto de partida e não um ponto de chegada em si mesmo, impondo uma monitorização constante no terreno e uma atenção especial às dinâmicas do território, com vista à adequação permanente do regulamento à execução do PUMP.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º

LEI HABILITANTE

Nos termos dos artigos 112.º, n.º 8 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, no uso da competência conferida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de janeiro, o presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual, bem como do Regulamento do Plano de Urbanização da Meia Praia.

ARTIGO 2.º

ÂMBITO E OBJETO

O presente Regulamento visa estabelecer o regime aplicável às compensações devidas pela aplicação da perequação compensatória e o regime do fundo de compensação, de acordo com o estabelecido no Plano de Urbanização da Meia Praia.

ARTIGO 3.º

ENTIDADE GESTORA DO PLANO

Entende-se por Entidade Gestora do Plano, a entidade ou serviço a quem a Câmara Municipal de Lagos, nos termos legais, indicar para cumprimento das tarefas públicas previstas para a execução do Plano de Urbanização da Meia Praia.

CAPÍTULO II

DA PEREQUAÇÃO AO NÍVEL DO CONJUNTO DAS UOPG

ARTIGO 4.º

REGIME DA REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO

1. Os custos de urbanização resultam e são repartidos por cada UOPG de acordo com o previsto no artigo 90.º do Regulamento do PUMP.
2. Será celebrado um contrato de urbanização entre os proprietários, individualmente ou devidamente representados por associação de proprietários da UOPG em referência ou pessoas coletivas com legitimidade para o efeito e a Entidade Gestora do Plano, onde serão definidos:
 - a) O montante a pagar por cada proprietário, de acordo com o montante estimado para a respetiva UOPG, respetivo regime de pagamento e sistema de atualização de custos;
 - b) As áreas a ceder por cada proprietário para o Domínio Público Municipal;
 - c) O sistema de pagamento em espécie, se tal for aplicável, de acordo com o conteúdo do Estudo Prévio nas partes aplicáveis;
 - d) Outras disposições acordadas entre as partes.
3. O montante a pagar por cada proprietário para suporte do valor a assumir será calculado nos termos previstos nos números 1 e 2 do artigo 142.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual.
4. O montante total dos custos de urbanização previstos no Plano, a sua fundamentação, programa de execução e plano de financiamento, que servirá de cálculo inicial para a repartição destes custos pelas UOPG, é apurado através da realização de estudo prévio pela Entidade Gestora do Plano e é publicitado por esta

entidade, através de Edital a publicar nos lugares de estilo e no Balcão Virtual da Autarquia de Lagos.

5. O montante total dos custos gerais de urbanização é atualizado periodicamente, em função da aprovação dos instrumentos de gestão territorial referidos no artigo 5.º, n.º 1 para as UOPG do PUMP, da conta final das empreitadas e da taxa de inflação verificada no período em referência entre revisões e é publicado nos termos previstos no número anterior.
6. A Entidade Gestora do Plano, caso não haja acordo com algum proprietário da UOPG envolvida, poderá, nos termos legais, recorrer à expropriação por utilidade pública.

CAPÍTULO III

DA PEREQUAÇÃO DENTRO DE CADA UOPG

ARTIGO 5.º

MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

1. O custo total final devido por cada proprietário, em função da justa repartição entre eles, relativo aos custos de urbanização e das infraestruturas locais é calculado de acordo com o mecanismo de perequação compensatória adotado para a UOPG respetiva, de acordo com o previsto no Regulamento do Plano de Urbanização da Meia Praia e é apurado no seguinte momento:
 - a) No âmbito da operação de reparcelamento ou publicação de plano de pormenor, para as UOPG 3,5,6,7,8,9,10,11 e 13;
 - b) No licenciamento de cada operação urbanística admitida para a UOPG 4;
 - c) No licenciamento da operação urbanística prevista, para a UOPG 12, caso não exista operação de reparcelamento ou plano de pormenor.
2. É igualmente aplicável o disposto nos números 1 e 2 do artigo 142.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

ARTIGO 6.º

ÍNDICE MÉDIO DE UTILIZAÇÃO E ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA

1. Quando o mecanismo de perequação compensatória adotado para cada UOPG tiver por referência o índice médio de utilização e a área de cedência média, esses valores serão publicados, pela forma prevista no artigo 4.º, n.º 6, pela Entidade Gestora do Plano, aquando da entrada em vigor do instrumento de execução respetivo, relativamente à UOPG em causa.
2. A compensação a efetuar pelo proprietário que dispõe de uma edificabilidade superior à média é efetuada nos termos dos n.ºs 7 e 8 do artigo 139.º ou artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.
3. A compensação a efetuar ao proprietário que dispõe de uma edificabilidade inferior à média é efetuada através do desconto das taxas que tenha que suportar ou através da aquisição da parte do terreno menos edificável pelo Município de Lagos, por compra ou permuta.
4. A compensação a efetuar pelo proprietário que cede menos do que a média é feita em numerário ou em espécie, de acordo com as regras previstas no Regulamento do Plano de Pormenor ou do Regulamento da operação de reparcelamento da UOPG respetiva ou supletivamente nos termos previstos no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, com as devidas adaptações.
5. A compensação do proprietário que cede mais do que a média é efetuada através do desconto das taxas que tenha que suportar ou através da aquisição da área em excesso pelo Município de Lagos, por compra ou permuta.
6. No caso da compensação ser efetuada por compra ou permuta da área a ceder em excesso, ou da parte do terreno menos edificável, aplicam-se as regras previstas no artigo 137.º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos, com as devidas adaptações.
7. Caso o proprietário opte pelo desconto das taxas, ser-lhe-á entregue um documento pela Entidade Gestora do Plano onde consta o valor a deduzir às taxas a pagar, que lhe servirá para apresentar junto dos serviços camarários competentes para a liquidação das taxas.

ARTIGO 7.º

CÁLCULO DO VALOR MÉDIO DOS TERRENOS

1. Quando o mecanismo de perequação compensatória adotado para a UOPG tiver por referência a valorização média dos terrenos, o valor médio inicial dos terrenos é calculado através duma avaliação dos terrenos apresentada pelo conjunto dos particulares e homologada pela Entidade Gestora do Plano, previamente à entrada em vigor do instrumento de execução adotado para a UOPG.
2. Caso os particulares não cheguem a um entendimento sobre o valor médio a atribuir aos terrenos, será o mesmo determinado nos termos aplicáveis ao processo de expropriação por utilidade pública.

CAPÍTULO IV

FUNDO DE COMPENSAÇÃO

ARTIGO 8.º

FUNDO DE COMPENSAÇÃO

1. Será constituído pela Entidade Gestora do Plano um fundo de compensação, de acordo e para cumprimento do estipulado no artigo 88.º do Regulamento do Plano de Urbanização da Meia Praia.
2. Cada proprietário pagará a correspondente parcela de redistribuição de encargos que lhe couber, relativamente aos custos gerais de urbanização, de acordo com o estabelecido no contrato de urbanização a celebrar com a Entidade Gestora do Plano, respeitando as seguintes regras:
 - a) Os proprietários serão notificados para procederem ao pagamento devido no momento em que forem lançados os concursos relativos a investimentos que lhe estejam diretamente ligados ou nos termos definidos no contrato de urbanização;
 - b) O pagamento total poderá ser efetuado num máximo de três prestações anuais, quando requerido sempre que a execução dos investimentos seja igual ou superior a esse prazo;
 - c) O número de prestações e a proporção de cada uma será definida pela Entidade Gestora do Plano;

- d) Cada prestação será liquidada no prazo máximo de 60 dias após a notificação respetiva para o efeito;
 - e) O valor total do pagamento dos encargos estimados terá de ser efetuado até ao momento referido no n.º 1 do artigo 5.º, consoante o caso.
3. O valor total a pagar por cada proprietário, quando liquidado em prestações nos termos previstos no número anterior, está sujeito, quanto às prestações vincendas, às atualizações previstas no n.º 5 do artigo 4.º, nos termos a prever no contrato de urbanização e desde que notificado do valor a pagar até 60 dias antes do vencimento da prestação.
 4. O Município de Lagos procederá ao pagamento anual que lhe couber, nos termos definidos no Regulamento do Plano de Urbanização da Meia Praia, pela redistribuição dos encargos com os espaços verdes e equipamentos cuja execução esteja prevista no plano de atividades para o ano económico a que se refere o pagamento.