



EDITAL N.º 24/DAM/2016

PAULO JORGE CAMPOS VICENTE

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DA MARINHA GRANDE

----**TORNA PÚBLICO**, ao abrigo do n.º 1 do artigo 56.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Câmara Municipal da Marinha Grande, na reunião ordinária de seis de outubro de dois mil e dezasseis, tomou a seguinte deliberação:-----

----**“18 - ALTERAÇÃO DA FÓRMULA CONSTANTE DO ARTIGO 127.º DO REGULAMENTO MUNICIPAL DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO, RESPEITANTE AO CÁLCULO DA COMPENSAÇÃO DEVIDA PELA NÃO CEDÊNCIA DE INFRAESTRUTURAS**-----

----1. Seis anos após a publicação do Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização do Município da Marinha Grande, e três anos volvidos sobre a sua última alteração, urge proceder à alteração do artigo 127.º daquele Regulamento, com a epígrafe “Cálculo do valor da compensação em numerário”, que a manter-se na sua redação atual, traz graves prejuízos para o concelho, tanto a nível económico, como social;-----

----2.- A atividade desenvolvida no Concelho da Marinha Grande pelos mais variados agentes económicos, relativa a operações urbanísticas, é regulamentada, sem prejuízo das normas e legislação de âmbito nacional, pelas disposições constantes no Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização do Município da Marinha Grande (adiante designado como RMEU).--

----3.- A redação atual do RMEU foi aprovada em Assembleia Municipal da Marinha Grande, reunida em sessão ordinária de 30 de abril de 2013, sob proposta da Câmara Municipal datada de 22 de abril de 2013 após submissão a apreciação pública, nos termos do n.º 3 do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de março e pela Lei n.º 28/2010 de 2 de setembro, tendo sido alvo de publicação pelo Edital n.º 225/2013 no Diário da República – 2.ª Série, n.º 104, de 30 de maio, dando cumprimento ao n.º 4 do mesmo artigo e diploma legal.-----

----4.- De acordo com a alínea c) do n.º 1 do artigo 24.º do RMEU, as operações urbanísticas referentes a “(...) armazéns e ou indústrias localizados fora de zonas industriais com planos de pormenor eficazes, com áreas totais de construção superiores a 1000m2 (...)” são consideradas, para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, como operações de impacto relevante.-----

----5.- Com a publicação do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro de 2014, o RJUE sofreu a sua décima terceira alteração, estando atualmente em vigor esta última redação.-----

----6.- Conforme estabelecido no n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, “(...) o proprietário e demais titulares de direitos reais sobre prédio a sujeitar a qualquer operação urbanística que nos termos de regulamento municipal seja considerada como de impacto relevante ficam também sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento (...)”, nos termos a definir em regulamento municipal.-----

----7.- Esta situação implica a obrigatoriedade de, em operações urbanísticas que resultem em edifícios destinados a armazém ou indústria, localizados fora de zonas industriais com planos de pormenor eficazes (que no concelho se cingem às zonas industriais da Marinha Grande e de Vieira de Leiria), com uma área de construção superior a 1.000 m2, os seus promotores

cederem ao Município parcelas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamento de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.-----

----8.- Não há lugar à cedência destas parcelas ou infraestruturas, nos termos do n.º 4 do artigo 44.º do RJUE, caso "(...) o prédio a lotear já esteja servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º (do RJUE) ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio (...)", "(...)ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal (...)".-----

----9.- A fórmula a aplicar atualmente para o cálculo da compensação pela não cedência, constante no artigo 127.º do RMEU é $C = C_1 + C_2$, em que C_1 é o valor da compensação devida ao Município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local e C_2 é o valor da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontra servido pelas infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do RJUE.-----

----10.- O cálculo de C_1 segue a fórmula $C_1 = [(A_1 + A_2) \times K_5 \times V]/4$, em que A_1 e A_2 , em m², são os valores da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas, respetivamente, para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamento de utilização coletiva, calculados de acordo com os parâmetros eventualmente aplicáveis, definidos em PMOT ou, em caso de omissão, pela legislação em vigor (Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março), o valor de K_5 considerado resulta da localização da unidade industrial, de acordo com o disposto no quadro IV do art.º 127.º do RMEU e V corresponde ao valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, fixado anualmente por portaria publicada para o efeito.-----

----11.- A aferição do valor correspondente a C_2 decorre da aplicação da fórmula $C_2 = 0,15 L \times l \times \sum K_6 \times V$, em que L é o comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio objeto da operação urbanística, l é o valor fixo de 3,25m, correspondente a metade do perfil transversal do arruamento tipo definido, tomando como referência um arruamento com uma faixa de rodagem com dois sentidos, K_6 é o coeficiente que associado ao valor do preço da construção fixado por portaria anualmente, traduz o valor do custo das redes existentes de abastecimento de águas, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, arruamento, estacionamento e passeios e toma os valores constantes do Quadro V do artigo 127.º do RMEU e V é, mais uma vez, o valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.-----

----12.- Uma avaliação continuada às situações resultantes da aplicação prática do RMEU, ao longo da sua vigência, mais concretamente ao nível dos valores que decorrem de C_2 , permite aferir que a sua fórmula introduz um fator que distorce a relação entre a operação urbanística e respetivo custo e o valor da compensação a prestar ao Município pela não cedência das referidas infraestruturas, uma vez que se cinge unicamente à extensão da totalidade do comprimento das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio objeto da operação urbanística, definida pelo parâmetro "L", independentemente da dimensão da intervenção ou da sua implicação nas infraestruturas existentes.-----

----13.- Como resultado desta situação, criam-se situações de flagrante desigualdade, como se exemplifica:-----

----13.1.- No prédio "X", situado na restante área urbana do aglomerado urbano da Marinha Grande, mas fora de qualquer Plano de Pormenor em vigor, que apresenta uma frente urbana com 20 m, servido de todas as infraestruturas urbanas, existe um edifício destinado a indústria com uma área de construção de 1.000,00 m², cujo titular pretende ampliar em 100 m²;-----

----13.2.- No prédio "Y", situado à semelhança do "X" na restante área urbana do aglomerado urbano da Marinha Grande, mas fora de qualquer Plano de Pormenor em vigor, que apresenta



uma frente urbana com 200 m, servido por todas as infraestruturas urbanas, existe um edifício industrial igualmente com 1.000,00 m², que o respetivo titular pretende, também, ampliar em 100,00 m².-----

----13.3.- Tanto num caso como no outro encontramos-nos perante uma operação urbanística de dimensão relevante, uma vez que os dois prédios se enquadram no disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 24.º do RMEU, ao passarem a ter, com a operação, mais de 1.000,00 m² de área de construção;-----

----13.4.- A taxa pela emissão do respetivo título habilitante (alvará de licenciamento), determinada nos termos do Quadro VI do Anexo I do RMEU, é idêntica para os dois e terá o valor de 425,00€;-----

----13.5.- A taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, designada como TU, determinada de acordo com o artigo 122.º do RMEU, por se tratar de uma operação urbanística de dimensão relevante, é igual nos dois casos, e apresentará o valor de 937,46 €;-----

----13.6.- Num e noutro caso, a área de cedência a contemplar com a operação será, de acordo com o disposto na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, de 23,00 m² para espaços verdes e 10,00 m² para equipamento, num total de 33,00 m², não havendo lugar a cedência de infraestruturas.-----

----13.7.- Nas duas situações não se justifica a cedência de áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e de equipamento público no local ou de infraestruturas, pelo que é devida a compensação ao Município estabelecida no n.º 5 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 dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, cujo valor decorre dos termos do artigo 127.º e seguintes do RMEU.-----

----13.8.- A fórmula a aplicar atualmente para o cálculo da compensação pela não cedência, constante no artigo 127.º do RMEU é $C = C_1 + C_2$, em que C_1 é o valor da compensação devida ao Município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local e C_2 é o valor da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontra servido pelas infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do RJUE.-----

----13.9.- Neste contexto, o valor de C_1 , nos termos estabelecidos no n.º 10 da presente informação, para os dois casos, é de $[(23+10) \times 0,1 \times 482,40] / 4 = 397,98$ €, o que significa que o valor a prestar por cada m² de terreno não cedido será de 12,06 €.-----

----13.10.- A aplicação da fórmula relativa a $C_2 = 0,15 L \times l \times \sum K_6 \times V$, nos termos enunciados no n.º 11 desta informação, resulta nos seguintes valores:-----

----a) Para o prédio "X", $C_2 = 0,15 \times 20 \times 3,25 \times 0,38 \times 482,40 \text{€} = 1.787,29$ €;-----

----b) Para o prédio "Y", $C_2 = 0,15 \times 200 \times 3,25 \times 0,38 \times 482,40 \text{€} = 17.872,92$ €, o que resulta num valor para compensação pela não cedência de infraestruturas 10 vezes superior ao do prédio "X", quando nos encontramos perante operações idênticas a realizar em prédios cujas infraestruturas públicas de apoio são iguais.-----

----14.- A este respeito importa igualmente referir que o valor das taxas e compensações devidas para a construção prevista no número anterior varia entre 3.547,73€ para a ampliação de 100 m² a realizar no terreno "X" e os 19.633,36 €, para a mesma operação no terreno "Y", sem qualquer outra justificação para tão grande diferença que não seja o fator decorrente da dimensão das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio objeto da operação urbanística, designado como "L".-----

----15.- Verifica-se assim que este fator "L" introduz uma variação que é alheia ao objeto e à substância da operação urbanística em si, acrescentando uma ponderação que decorre unicamente da dimensão das linhas de confrontação dos arruamentos com o prédio objeto da operação urbanística, sem que se estabeleça uma relação direta entre essa dimensão e a das infraestruturas necessárias à prossecução da referida operação urbanística.-----

----16.- Ao retirar este fator "L" da equação, verifica-se que o valor da compensação pela não cedência de infraestruturas – C₂ - será, para as duas operações urbanísticas tomadas como exemplo, definido pela nova fórmula $C_2 = l \times \Sigma K_6 \times V$, em que l é o valor fixo de 3,25m, correspondente a metade do perfil transversal do arruamento tipo definido, tomando como referência um arruamento com uma faixa de rodagem com dois sentidos, K₆ é o coeficiente que associado ao valor do preço da construção fixado por portaria anualmente, traduz o valor do custo das redes existentes de abastecimento de águas, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, arruamento, estacionamento e passeios e toma os valores constantes do Quadro V do artigo 127.º do RMEU e V é, mais uma vez, o valor médio de construção por metro quadrado, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.-----

----17.- Num e noutro caso, o valor final da compensação pela não cedência de infraestruturas será o seguinte: $C_2 = 3,25 \times 0,38 \times 482,40 = 595,76 \text{ €}$, o que somado ao valor de C₁ resultará num valor final de compensação pela não cedência de parcelas para espaços verdes, equipamento e de infraestruturas, em que "C" totaliza o valor de 993,74 €, sendo que este valor final passará a ter uma relação direta e estrita aos dois fatores principais que devem nortear o seu cálculo: a dimensão da área a ceder para espaços verdes e equipamento e o grau de infraestruturização existente no local.-----

----18.- As questões relativas à realidade socioeconómica associada à atividade industrial, nomeadamente no que se reporta à captação de investimento e ao apoio à criação de novas unidades produtivas na Marinha Grande, como instrumento de combate ao desemprego e, sobretudo de atração de quadros técnicos intermédios e superiores, com reflexos diretos e indiretos na melhoria da qualidade de vida e de oportunidades para fixação e desenvolvimento da população no nosso Concelho, implica a criação de mecanismos e políticas de atração de investimento, o que choca frontalmente com as disposições decorrentes da fórmula atualmente constante no artigo 127.º do RMEU para a definição da compensação pela não cedência de infraestruturas.-----

----Com vista à correção desta situação, geradora de desigualdades, a Câmara Municipal delibera, ao abrigo do n.º 3 do artigo 3.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação do Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, submeter a discussão pública, pelo prazo de 30 dias, antes da aprovação pela Assembleia Municipal, a proposta de alteração ao artigo 127.º do Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização do Município da Marinha Grande, suprimindo o fator "L", constante da fórmula $C_2 = 0,15 L \times l \times \Sigma K_6 \times V$, respeitante ao cálculo da compensação devida pela não cedência de infraestruturas, por o mesmo introduzir desigualdades nos montantes a pagar pelos titulares de operações urbanísticas situadas em prédios servidos pelo mesmo tipo de infraestruturas, mas que se veem penalizados por os mesmos confrontarem com extensões diferentes de arruamentos. Com esta alteração "C₂" passa a refletir o grau real de infraestruturização, independentemente da dimensão da confrontação.-----

----Assim, a fórmula vertida no mencionado artigo, referente ao valor em numerário, da compensação devida ao Município, quando o prédio já se encontra servido pelas infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, passa a ser a seguinte:-----

$$C_2 = l \times \Sigma K_6 \times V$$

----Reproduz-se o artigo na íntegra:-----

-----Artigo 127.º-----

-----Cálculo do valor da compensação em numerário-----

----O valor, em numerário, da compensação a pagar ao Município é determinado de acordo com a seguinte fórmula:-----



$$C = C_1 + C_2$$

----em que:-----
 ----C — Valor total da compensação devida ao Município;-----
 ----C₁ — Valor da compensação devida ao Município quando não se justifique a cedência, no todo ou em parte, de áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva ou à instalação de equipamentos públicos no local;-----
 ----C₂ — Valor da compensação devida ao Município quando o prédio já se encontra servido pelas infraestruturas referidas na alínea h) do artigo 2.º do RJUE.-----
 ----Cálculo do valor de C₁:

$$C_1 = [(A_1 + A_2) \times K_5 \times V] / 4$$

----em que:-----
 ----A₁ (m²) — Valor da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva, calculado de acordo com os parâmetros eventualmente aplicáveis, definidos em PMOT ou, em caso de omissão, pela legislação em vigor;-----
 ----A₂ (m²) — Valor da totalidade ou de parte das áreas que deveriam ser cedidas para instalação de equipamentos públicos, calculado de acordo com os parâmetros eventualmente aplicáveis, definidos em PMOT ou, em caso de omissão, pela legislação em vigor;-----
 ----K₅ — Coeficiente definido em função da influência da localização em áreas geográficas diferenciadas que, associado ao valor do preço da construção fixado por portaria anualmente, traduz o valor do custo do metro quadrado de terreno nessas áreas, e toma os valores constantes do Quadro IV;-----
 ----V (euros/m²) — Valor em euros/m² para efeitos de cálculo correspondente ao custo do metro quadrado de área bruta de construção na área do Município, decorrente do preço da construção fixado por portaria anualmente, publicada para o efeito, para as diversas zonas do País;-----

QUADRO IV

Zonas	Valores de K ₅
I — Aglomerado Urbano de São Pedro de Moel e Praia da Vieira	0,45
II — Área do Centro Tradicional, do Centro e Área Central da Marinha Grande	0,25
III — Área Central e Envolvente à Área Central de Vieira de Leiria, Envolvente à Área Central, Restante Área Urbana da Marinha Grande e Área de Reserva do Aglomerado Urbano da Marinha Grande	0,10
IV — Outras zonas do Concelho	0,05

----Cálculo do valor de C₂:-----

$$C_2 = l \times \sum K_6 \times V$$

----em que:-----
 ----l (ml) — Valor fixo de 3,25 m, correspondente a metade do perfil transversal do arruamento tipo definido, tomando como referência um arruamento com uma faixa de rodagem com dois sentidos;-----
 ----K₆ — Coeficiente que associado ao valor do preço da construção fixado por portaria

9

anualmente, traduz o valor do custo das redes existentes de abastecimento de águas, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, arruamento, estacionamentos e passeios e toma os valores constantes do Quadro V;-----
----V (euros/m²) — Valor em euros/m² para efeitos de cálculo correspondente ao custo do metro quadrado de área bruta de construção na área do Município, decorrente do preço da construção fixado por portaria anualmente, publicada para o efeito, para as diversas zonas do País;-----

QUADRO V

Infraestruturas	Valores de K6
Rede de abastecimento de águas	0,14
Rede de drenagem de águas residuais	0,10
Rede de drenagem de águas pluviais	0,06
Estacionamento público/Passeios	0,05
Arruamento pavimentado betuminoso	0,03

----A presente deliberação foi tomada por unanimidade.-----

----Para que conste, se passa o presente edital, que irá ser afixado nos lugares de estilo e no sítio da Internet do Município.-----

----Paços do Município de Marinha Grande, onze de outubro de dois mil e dezasseis.-----

O Presidente da Câmara,


(Paulo Jorge Campos Vicente)