

Proposta de Alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação

Aditamento dos Artigos 45.º-A, 45.º-B e 45.º-C ao RMUE

Artigo 45.º-A

Modalidades de compensações

1 — A compensação a efetuar pelo proprietário do prédio poderá ser paga em numerário ou espécie.

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 de Vinhais, integrando-se no seu domínio privado. -----

Artigo 45.º-B

Cálculo do valor da compensação em numerário nas operações de loteamento

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

$$C = [LK \times A (m^2) \times 1,30 \times V] / 24$$

em que: -----

C = valor da compensação devida ao município; -----

L = fator de localização (determinado face à área urbana do concelho de Vinhais); -----

K = coeficiente urbanístico do loteamento, de acordo com o disposto nos n.os 6 e 7 do artigo 26.º do Código das Expropriações; -----

A = valor em metros quadrados da área não cedida; -----

V = valor médio de construção por metro quadrado, proposto anualmente até 31 de Outubro, para vigorar no ano seguinte, pela Comissão Nacional de Avaliação de Prédios Urbanos (CNAPU), sendo aprovado por Portaria do Ministério das Finanças. -----

2 — A densidade praticada nos loteamentos industriais ou de armazém é obtida de acordo com a fórmula prevista no número anterior, considerando-se para o efeito o somatório dos pisos utilizáveis, nomeadamente as áreas destinadas a escritórios. -----

3 — Os parâmetros para o cálculo das compensações encontram-se estabelecidos no quadro I da tabela anexa à proposta de alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

Artigo 45.º-C

Compensação em espécie

1 — Feita a determinação do montante total da compensação, em numerário, a pagar, se o proprietário do prédio objeto de intervenção urbanística pretendida optar por realizar esse pagamento em espécie, haverá lugar à avaliação das parcelas de terreno ou dos imóveis a ceder ao município, de acordo com as regras estabelecidas nos números seguintes. -----

2 — A avaliação é efetuada por uma comissão composta por três elementos: -----

a) Um representante da Câmara Municipal; -----

b) Um representante do proprietário do prédio; -----

c) Um técnico de engenharia ou arquitetura, a designar pelos dois membros anteriores.--

3 — Se o valor apurado nos termos do número anterior não for aceite pelo proprietário, tal decisão é resolvida, em definitivo, pelo executivo municipal. -----

4 — Caso o proprietário não se conforme com a decisão do executivo municipal, a compensação é paga em numerário. -----

5 — Sempre que 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 no pagamento das respetivas taxas de urbanização. -----

6 — Se o promotor da operação urbanística e a Câmara Municipal não chegarem a acordo sobre o pagamento da compensação em espécie, esta pode recusá-lo, tendo que ser efetuado o pagamento em numerário. -----

ADITAMENTO DE ANEXO:**QUADRO I**

Localização	Zona (escalões de nível determinados em PDM)	Índice de utilização do solo (fator de localização – L)	Coefficiente e Ocupação do Solo (coeficiente urbanístico do loteamento – K)
Vinhais (Zona Industrial)	Nível I	1,00	0,35 0,40
Rebordelo Moimenta	Nível II	0,75	0,30
Agrochão Ervedosa Espinheiro Penhas Juntas Vilar Seco da Lomba	Nível III	0,75	0,30
Alvaredos Candedo Celas Curopos Edral Edrosa Fresulfe Mofreita Montouto Nunes Ousilhão Paçó Pinheiro Novo Quiraz São Jumil Santa Cruz	Nível IV	0,50	0,25

Santalha Soeira Sobreiró de Baixo Travanca Tuizelo Vale das Fontes Vale de Janeiro Vila Boa Vila Verde Vilar de Ossos Vilar de Peregrinos			
Outros Aglomerados	Nível V	0,50	0,25

Na eventualidade de a Câmara Municipal aprovar a alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, deve, posteriormente, submeter o Projeto de Regulamento a consulta pública, para recolha de sugestões, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 3.º do RJUE e do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de janeiro, na sua atual redação, pelo prazo de 30 dias úteis, contados da publicação em Diário da República ou da publicação oficial da entidade pública, sendo posteriormente submetido à apreciação da Assembleia Municipal, para efeitos de aprovação.”