

PREÂMBULO

1 . Através do Dec. Lei nº 448/91, de 29 de Novembro (Artº 16º nº 4) foi criada a figura da compensação a favor do Município desde que o prédio abrangido pela operação de loteamento, encontrando-se já servido das infra estruturas ou dos equipamentos públicos necessários, não seja de molde a justificar a cedência de terrenos para essas finalidades.

Uma vez que essa compensação, a pagar pelo proprietário, em numerário ou espécie, terá de ser objecto de regulamentação municipal, procede-se nos termos a seguir à mesma regulamentação.

2 . Para efeito de determinação dos valores da compensação adopta-se uma fórmula para cálculo desse valor, em função da localização do prédio a lotear, coeficiente urbanístico, valor da área que deveria ser cedida , e valor do preço por metro quadrado de construção.

3 . Nas situações em que o loteador venha a optar pelo pagamento em espécie, através da cedência de terrenos, estabelece-se a forma como será atribuído o valor das parcelas objecto dessa cedência, através de uma comissão de avaliação composta por três elementos, sendo dois deles em representação da Câmara e o terceiro em representação do loteador.

4 . Tendo em conta o cumprimento do disposto no Código de Procedimento Administrativo o projecto inicial foi aprovado, em reunião de Câmara de 23/06/98, e publicado Edital na II Série do Diário da República de 25 de Agosto de 1998 para discussão pública.

O referido projecto foi, ainda afixado nos lugares de estilo do Município, bem como publicado aviso no jornal “Avezinha” de 09 de Julho de 1998.

Foram consultadas as Juntas de Freguesia de Albufeira, Ferreiras, Guia, Paderne e Olhos d’Água.

Precluído o prazo de consulta não se pronunciaram sobre o teor do projecto quaisquer entidades.

O presente regulamento foi elaborado e aprovado com fundamento no disposto no nº7 do Artigo 115º e no Artigo 242º da Constituição da República Portuguesa.

Foi utilizada a competência prevista na alínea a) do nº 3 do Artigo 51º do Decreto-Lei nº 100/84, de 25 de Março, com a redacção da Lei nº 18/91, de 12 de Junho, ao abrigo do disposto no nº 4 do artº 16 do Decreto-Lei 448/91 de 29 de Novembro, para a elaboração do Regulamento.

ARTIGO 1º

OBJECTO

O presente regulamento tem por objecto o estabelecimento de regras quanto as compensações a pagar ao Município de Albufeira nos casos em que pelo facto de os prédios, alvo de operação de loteamento, se encontrarem servidos pelas infra estruturas urbanísticas previstas na alínea b) do Artº 3º do Dec. Lei nº 448/91, de 29 de Novembro, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público, não haverá lugar à cedência de terrenos a integrar no domínio público municipal.

ARTIGO 2º

TIPO DE COMPENSAÇÕES

O tipo de compensações a efectuar, segundo opção dos proprietários dos prédios a lotear, revestirá a forma de numerário ou espécie,

entendida esta como a cedência de parcelas de terreno susceptíveis de ser urbanizadas, ou de outros imóveis considerados de interesse pela Câmara Municipal de Albufeira, a integrar no domínio privado do Município e destinados a uma correcta gestão de solos, ou a cedência ao Município de projectos de reconhecida valia técnica e de interesse municipal ou ainda, pela execução de obra em edificações e equipamentos de interesse concelhio.

ARTIGO 3º

VALOR EM NUMERÁRIO DA COMPENSAÇÃO

1 . O valor em numerário da compensação a pagar, previsto no presente Regulamento, será determinado de acordo com a fórmula a seguir indicada:

$$C = \frac{K \times A \text{ (m}^2\text{)} \times V}{2}$$

em que:

C - Valor da compensação devida ao Município;

K - Coeficiente urbanístico do loteamento (Anexo I);

A - Valor, em metros quadrados, da totalidade ou de parte da área de solo que deveria ser cedida para infra estruturas urbanísticas ou implantação de equipamentos públicos.

V - Valor do preço por metro quadrado de construção, definido pela Portaria que fixa periodicamente os valores unitários por metro quadrado do preço de construção para efeito de cálculo da renda condicionada.

2 . A densidade praticada nos loteamentos industriais ou de armazenagem será obtida da mesma forma que para os restantes loteamentos urbanos, considerando-se para o efeito as áreas destinadas a escritórios.

ARTIGO 4º

COMPENSAÇÃO EM ESPÉCIE

1 . Sempre que o proprietário de prédios a lotear opte pela compensação em espécie, haverá lugar à determinação do valor das parcelas de terreno, dos imóveis, dos projectos, ou da obra, de acordo com as regras estabelecidas nos números seguintes.

2 . Após determinação do valor, em numerário, da compensação, a apurar nos termos da fórmula constante do Artº 3º deste Regulamento, efectuar-se-á a avaliação dos imóveis, dos projectos ou da obra.

3 . A avaliação será efectuada por uma Comissão composta por três elementos, sendo um indicado pela Câmara Municipal, outro pelo proprietário e um terceiro escolhido por acordo dos dois primeiros entre pessoa de reconhecida idoneidade e competência profissional e técnica.

4 . Se o valor apurado nos termos do número anterior não for aceite pelo proprietário, haverá recurso para o Executivo Municipal, que resolverá em definitivo.

5 . No caso de o proprietário não se conformar com o valor final fixado pelo Executivo, a compensação será paga em numerário.

6 . Sempre que se verificarem diferenças entre o valor da compensação que seria devida em numerário e o valor da compensação a entregar em espécie, haverá lugar à satisfação das diferenças nos seguintes termos.

a) - Se o diferencial for favorável ao Município será o mesmo pago em numerário pelo loteador;

b) - Se o diferencial for favorável ao proprietário, será o mesmo deduzido no pagamento das taxas de urbanização que forem devidas.

7 . A Câmara Municipal poderá recusar o pagamento da compensação em espécie sempre que entenda que os bens a entregar pelo loteador não são adequados aos objectivos definidos no Artº 2º.

ARTIGO 5º

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

O regime constante do presente Regulamento é somente aplicável às operações de loteamento que à data de entrada em vigor do presente Regulamento ainda não se encontrem tituladas pelo respectivo alvará de loteamento.

ARTIGO 6º

ENTRADA EM VIGOR

O presente regulamento entra em vigor 15 (quinze) dias depois de afixação dos respectivos editais e na sequência da aprovação pela Assembleia Municipal de Albufeira.

Em vigor desde 16 de Junho de 1999.

ANEXO I

O coeficiente urbanístico referido no artigo 3º do regulamento relativo à compensação pela não cedência de terrenos referentes a prédios a lotear servidos de infra-estruturas urbanísticas ou nos quais não se justifique a localização de equipamentos públicos, assume em função da localização do terreno, um dos seguintes valores:

Inserção do terreno em P.D.M.	K - coeficiente a aplicar
Zona Urbana de Albufeira	0,18
Zona Urbana da Guia	0,15
Zona Urbana de Ferreiras	0,15
Zona Urbana de Paderne	0,1
Zona Urbana de Olhos de Água	0,18
Zona de Expansão Urbana de Albufeira	0,18
Zona de Expansão Urbana da Guia	0,15
Zona de Expansão Urbana de Ferreiras	0,15
Zona de Expansão Urbana de Paderne	0,1
Zona de Expansão Urbana de Olhos de Água	0,18
Zona de Ocupação Turística	0,22
Zona de Consolidação de Ocupação Turística	0,22
Zona de Edificação Dispersa	0,1
Zona de Consolidação de Edificação Dispersa	0,1
Zona de Comércio, Indústria e Serviços	0,15
Zona de Expansão de Comércio, Indústria e Serviços	0,15