

**MUNICÍPIO DE PALMELA****Regulamento n.º 1070/2025**

**Sumário:** Aprova o Projeto de Regulamento Municipal de Compensações e Taxas Urbanísticas.

**Projeto de Regulamento Municipal de Compensações e Taxas Urbanísticas**

Álvaro Manuel Balseiro Amaro, Presidente da Câmara Municipal de Palmela, torna público que, conforme deliberação tomada em reunião ordinária da Câmara Municipal de 03 de setembro de 2025, e nos termos e em cumprimento do disposto no artigo 56.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, é submetido a consulta pública, durante o prazo de 30 dias úteis a contar da data da publicação do texto integral no *Diário da República* — 2.ª série, o Projeto de Regulamento Municipal de Compensações e Taxas Urbanísticas, cujo texto se encontra ainda disponível no sítio eletrónico oficial do município [www.cm-palmela.pt](http://www.cm-palmela.pt).

Qualquer interessado poderá apresentar, durante o período de consulta pública, por escrito, sugestões sobre quaisquer questões que possam ser consideradas relevantes no âmbito do presente projeto, conforme disposto no n.º 2 do citado artigo 101.º, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal, endereçadas ou entregues pessoalmente no Largo do Município, 2954-001 Palmela ou onde se efetue atendimento ao público ou ainda, para o correio eletrónico: [regulamentoscomplementarespdm@cm-palmela.pt](mailto:regulamentoscomplementarespdm@cm-palmela.pt)

4 de setembro de 2025. — O Presidente da Câmara, Álvaro Manuel Balseiro Amaro.

O presente Regulamento corresponde a uma normativa de natureza perequativa, complementar do Plano Diretor Municipal (PDMP) recentemente revisto. Nele se estabelece:

A compensação por défice ou excesso de edificabilidade concreta relativamente à edificabilidade abstrata, entendida esta como um direito abstrato do proprietário, estabelecido no PDMP.

A compensação por défice ou excesso de cedência efetiva para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida, também estabelecida no PDMP.

O valor da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU), também esta assumida como instrumento perequativo, já que concebida como complementar das obras de urbanização realizadas pelo promotor de operação urbanística.

O conteúdo deste Regulamento integra então:

O cumprimento dos desígnios perequativos, considerando a totalidade dos encargos dos promotores: obras de urbanização, cedências para infraestrutura geral, taxas e compensações.

A fixação de encargos padrão para a generalidade das operações urbanísticas:

Cedência de terreno para infraestrutura geral e 30 % do seu custo de construção inicial;

Participação no custo das infraestruturas locais em solo urbano, realizando as obras de urbanização ou suportando um encargo mínimo de 60 % do seu custo de construção inicial.

A assunção de que na generalidade dos casos, em consequência, a CMP assume 70 % do custo das obras de infraestruturas gerais e 40 % do custo das infraestruturas locais.

A isenção de encargos para 100 m<sup>2</sup> de construção em cada operação urbanística, exceto legalizações, favorecendo as operações de pequena dimensão e assim estimulando a reabilitação edificatória e a colmatação urbana.

Isenção da parcela de TRIU relativa à infraestrutura geral para as operações urbanísticas promovidas por cooperativas das quais resulte habitação a custos controlados e para as operações que, não sendo promovidas por cooperativas, produzam um número de fogos a preço controlado superior ao estabelecido no n.º 6 do artigo 61.º do PDMP.

Explicitação de que nas operações urbanísticas localizadas em solo rústico, uma vez que a infraestrutura local pode ser resolvida por sistemas autónomos, não é devida a correspondente parcela de TRIU.

O cálculo dos valores dos custos padrão, tal como os valores das compensações por défice ou excesso de edificabilidade ou de cedência efetiva para infraestrutura geral, encontram-se devidamente fundamentados no Anexo a este Regulamento.

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições introdutórias**

#### **Artigo 1.º**

##### **Lei habilitante**

O presente Regulamento é elaborado nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 64.º a 66.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, do artigo 3.º e 116.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (sucessivamente alterado por diplomas posteriores), do consignado na Lei n.º 53-E/2006 de 29 de dezembro e do estabelecido na alínea n) do n.º 1 do artigo 23.º, na alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e na alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

#### **Artigo 2.º**

##### **Âmbito e objeto**

1 – O presente Regulamento:

- a) Aplica-se, salvo o referido em b), a todas as operações urbanísticas que ocorram no Município de Palmela e que se traduzam num aumento da área de construção;
- b) Não se aplica a edificações em conformidade com loteamento em vigor, as quais devem cumprir os encargos decorrentes das disposições nele estabelecidas.

2 – O presente Regulamento complementa o modelo de perequação de edificabilidade e de encargos urbanísticos adotado no Plano Diretor Municipal de Palmela, estabelecendo:

- a) O valor da compensação pecuniária por défice ou excesso de edificabilidade concreta relativamente à edificabilidade abstrata;
- b) O valor da compensação pecuniária por défice ou excesso de cedência efetiva para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida;
- c) O valor da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

#### **Artigo 3.º**

##### **Definições e siglas utilizadas**

1 – Área de construção – Adota-se conceito idêntico ao do PDMP: "somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé direito regulamentar, conforme definição constante do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, mas adaptada relativamente a esta, por excluir estacionamento e áreas técnicas localizadas em cave, desde que para cumprir as necessidades das funções instaladas no edifício e espaços de circulação cobertos com utilização pública".

2 – Adotam-se neste Regulamento as seguintes siglas:

- a) ac – Área de construção conforme n.º 1;
- b) A – Área de construção que exceda a preexistente (incluindo a eventualmente demolida), deduzida de 100 m<sup>2</sup> em todas as operações urbanísticas, exceto legalizações, e que constitui a área a contabilizar para efeito de cálculo dos encargos urbanísticos, assumindo no mínimo zero;

- c) CIMI – Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- d) CMP – Câmara Municipal de Palmela;
- e) FMSAU – Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística;
- f) PDMP – Plano Diretor Municipal de Palmela;
- g) TRIU – Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

## **CAPÍTULO II**

### **Edificabilidade**

#### **Artigo 4.º**

##### **Disposições enquadratórias**

1 – Para o solo urbano, exceto na categoria de espaços urbanos de baixa densidade, o PDMP estabelece:

- a) Com a sua normativa qualitativa e quantitativa, uma edificabilidade localizada, que corresponde à área de construção máxima que em cada local pode ocorrer;
- b) Uma edificabilidade abstrata para cada prédio, entendida como direito de edificabilidade (ainda abstrato) de cada proprietário;
- c) Que a edificabilidade concreta a autorizar a cada proprietário ou conjunto de proprietários, em cada operação urbanística, articula a edificabilidade localizada com a edificabilidade abstrata.

2 – Mais estabelece o PDMP, adotando um modelo perequativo, que:

a) Quando a edificabilidade localizada de um prédio (ou conjunto de prédios) for superior à sua edificabilidade abstrata:

i) É cedida à CMP uma área com a edificabilidade em excesso, salvo quando razões urbanísticas ou logísticas o impeçam ou desaconselhem;

ii) Não se verificando a cedência, é paga uma compensação pecuniária à CMP, proporcional à edificabilidade concreta que exceda a abstrata.

b) Quando a edificabilidade localizada de um prédio ou conjunto de prédios, for inferior à sua edificabilidade abstrata, a CMP paga uma compensação ao promotor, proporcional à diferença entre edificabilidade concreta e abstrata, exceto quando tal decorra:

i) Das características próprias do respetivo prédio (biofísicas, patrimoniais ou cadastrais);

ii) Da vontade do proprietário.

c) As cedências e compensações que ocorram conforme alíneas a) e b) integram-se no Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU).

#### **Artigo 5.º**

##### **Compensações por défice ou excesso de edificabilidade**

1 – O valor das compensações pecuniárias (CE) referidas no artigo anterior é estabelecido pela fórmula:

$$CE = dac \times (cL/cL \text{ máx.} \times 0,15) \times C$$

sendo:

- a) dac: a diferença, em m<sup>2</sup> de ac, entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata;
- b) cL: o coeficiente de localização fixado para o local, para habitação, no quadro do CIMI;
- c) cL máx: o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI;
- d) C: o "custo de referência" por m<sup>2</sup> de ac, conforme n.º 9 da Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro.

2 – O valor de C a considerar em cada ano é o último publicado, a título definitivo, no ano anterior.

3 – Em operações de ampliação de construção existente (em situação legal), quando o aumento da edificabilidade concreta for inferior à dac, esse aumento substitui a dac na fórmula referida no n.º 1.

### CAPÍTULO III

#### **Encargos de urbanização**

##### Artigo 6.º

#### **Disposições enquadratórias**

1 – Os encargos urbanísticos, conforme são identificados no PDMP, correspondem à construção e manutenção de infraestruturas, entendidas estas no sentido lato, englobando:

- a) Todo o espaço público, de circulação e de estar, pedonal e automóvel, incluindo vias, praças, estacionamento, espaço livres e verdes;
- b) Os sistemas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais, o sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, as redes de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, gás e telecomunicações;
- c) Equipamentos públicos de utilização coletiva, nomeadamente de educação, desporto e lazer, cultura, sociais e de saúde, administrativos, de segurança e proteção civil.

2 – Em função da sua abrangência, a infraestrutura considera-se dividida em:

- a) Infraestrutura local, a que engloba as redes referidas nas alíneas a) e b) do número anterior que irão servir diretamente cada conjunto edificado;
- b) Infraestrutura geral, a que serve os aglomerados urbanos e o território municipal na sua globalidade, nomeadamente espaços destinados a equipamentos públicos de utilização coletiva, vias sem construção adjacente e áreas verdes públicas de dimensão supralocal.

3 – O PDMP, no seu Regulamento, estabelece o seguinte modelo perequativo para a distribuição dos encargos urbanísticos:

a) São devidos pelo promotor de todas as operações urbanísticas, sistemáticas ou não sistemáticas, encargos proporcionais à edificabilidade concreta que exceda a preexistente em situação legal.

b) Estes encargos incluem:

i) A execução de infraestruturas locais e correspondente cedência de terreno, conforme necessário a cada operação urbanística, variando em função de preexistências e de especificidades locais e/ou de projeto;

ii) Uma cedência de terreno destinado a infraestrutura geral de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ac;

iii) Taxa e compensações urbanísticas que, considerando os encargos referidos em i) e ii), assegurem uma distribuição perequativa entre todas as operações.

c) A taxa e as compensações referenciam-se a custos padrão reais, suportando os promotores uma parte desses custos e assumindo a CMP a parte restante.

4 – Os custos padrão, devidamente fundamentados, constam em Anexo ao Regulamento.

5 – A taxa e as compensações estabelecidas nos dois artigos seguintes cumprem o referido no n.º 3 e exprimem a decisão municipal de fixar a seguinte participação de cada operação urbanística no financiamento das infraestruturas:

a) Cedência de terreno destinado a infraestrutura geral, conforme ponto ii) da alínea b) do n.º 3, ocorrendo compensação por cedência efetiva inferior ou superior nos termos do artigo 7.º;

b) Participação nos encargos com as obras de infraestrutura geral, suportando 30 % do seu custo padrão de construção inicial;

c) Realização de obras de infraestrutura local e/ou pagamento de taxa, conforme o local, assegurando uma participação não inferior a 60 % do seu custo padrão de construção inicial.

#### Artigo 7.º

##### **Compensações por défice ou excesso de cedência de terreno para infraestrutura geral**

1 – O valor das compensações pecuniárias por défice ou excesso de cedência de terreno para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida (CC) é estabelecido pela fórmula:

$$CC = (A \times m - Ce) \times [(cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C]$$

sendo:

a) A, a edificabilidade contabilizada conforme alínea b) do n.º 2 do artigo 3.º;

b) m, a cedência média estabelecida no PDMP: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ac;

c) Ce, a cedência efetiva para infraestrutura geral, em m<sup>2</sup> de terreno;

d) cL, o coeficiente de localização fixado para o local, para habitação, no quadro CIMI;

e) cL<sub>máx</sub>, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI;

f) I = 0,43 m<sup>2</sup>ac / m<sup>2</sup> (o que corresponde à edificabilidade abstrata estabelecida pelo PDMP).

g) C: o "custo de referência" por m<sup>2</sup> de ac, conforme n.º 9 da Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro.

2 – O valor de C a considerar em cada ano é o último publicado, a título definitivo, no ano anterior.

3 – Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade – conforme subalínea i) da alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º – a respetiva área é contabilizada como se fosse para infraestrutura geral.

4 – Do solo cedido para infraestrutura geral, aquele que é infraestruturado – localizado numa faixa de 30 m de profundidade confinante com via que disponha de todas as infraestruturas – é contabilizado a dobrar.

5 – A compensação é paga pelo promotor à CMP ou pela CMP ao promotor, conforme o valor calculado seja positivo ou negativo.

#### Artigo 8.º

##### **Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas**

1 – A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU) integra uma parcela relativa à infraestrutura local (TIL) e outra relativa à infraestrutura geral (TIG), sendo a TRIU = TIG + TIL.

2 – O valor da TIG é estabelecido pela fórmula:

$TIG = A \times 3 \% C - OUG$ , sendo zero, se da fórmula resultar valor negativo.

3 – O valor da TIL é estabelecido pela fórmula:

$TIL = A \times 6 \% C - OUL$ , sendo zero, se da fórmula resultar valor negativo.

4 – As siglas constantes nas fórmulas significam:

- a) A, a edificabilidade contabilizada conforme alínea do número b) do n.º 2 do artigo 3.º;
- b) C: o “custo de referência” por m<sup>2</sup> de ac, conforme n.º 9 da Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro;
- c) OUL, o custo das obras de infraestrutura local a cargo do promotor;
- d) OUG, o custo das obras de infraestrutura geral a cargo do promotor.

5 – O valor de C a considerar em cada ano é o último publicado, a título definitivo, no ano anterior.

6 – Os custos OUL e OUG são estimados com base nos orçamentos dos respetivos projetos, os quais poderão obedecer a valores padrão a estabelecer pela CMP.

#### CAPÍTULO IV

##### **Isenções e reduções**

##### Artigo 9.º

##### **Redução para fomento de obras de reabilitação e de pequena dimensão**

1 – Para estímulo e favorecimento de obras de reabilitação urbana e de pequenas operações de colmatação urbana, os encargos urbanísticos estabelecidos no Capítulo III:

- a) Só são aplicáveis ao acréscimo edificatório;
- b) São deduzidos 100 m<sup>2</sup> de ac em todas as operações urbanísticas, exceto legalizações.

2 – A redução de encargos urbanísticos estabelecida na alínea b) do número anterior:

- a) Está inserida nas fórmulas aplicáveis, as quais se referenciam a A, conforme n.º 2 do artigo 3.º;
- b) Não é aplicada em operações urbanísticas cujos prédios já dela tenham beneficiado há menos de 10 anos.

##### Artigo 10.º

##### **Outras isenções e reduções**

1 – As operações urbanísticas localizadas em solo rústico estão isentas da parcela de TRIU relativa à infraestrutura local.

2 – Beneficiam de isenção da parcela de TRIU relativa à infraestrutura geral:

- a) As operações urbanísticas promovidas por cooperativas, das quais resulte habitação a custos controlados;
- b) A edificabilidade correspondente ao excesso de fogos a preço controlado relativamente ao mínimo estabelecido no n.º 6 do artigo 61.º do PDMP.

3 – As operações urbanísticas às quais a Câmara Municipal reconheça, de forma expressa e fundamentada, especial interesse ambiental, económico, cultural e/ou social, podem ser objeto de isenção e/ou de redução de 50 % no pagamento da taxa e das compensações previstas neste regulamento.

4 – As isenções e reduções estabelecidas, não dispensam as pessoas e entidades a quem forem concedidas, da obrigação de assegurarem as infraestruturas locais correspondentes e necessárias à operação que pretendam concretizar.

## **CAPÍTULO V**

### **Disposições finais**

#### **Artigo 11.º**

#### **Disposições revogatórias e alterações**

1 – O presente Regulamento revoga e prevalece sobre todas as normas regulamentares municipais que, expressa ou tacitamente, disponham em sentido contrário ou que com ele conflituem.

2 – No Regulamento e Tabela de Taxas Municipais (RTTM):

a) São expressamente revogadas as seguintes normas:

i) Alínea e) do n.º 3 e n.º 4 do artigo 6.º;

ii) Números 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 21 e alínea c) do n.º 23 do artigo 9.º, relativas a isenções e reduções aplicáveis à TRIU e à cedência de terrenos, que passam a reportar-se ao estabelecido no Capítulo IV do presente Regulamento;

iii) Tabela de Taxas Municipais – Capítulo X – Números 11, 23 e 24.

b) Alteram-se as seguintes normas:

i) Alínea a) do n.º 3 do artigo 6.º, que passa a ter a seguinte redação: "Procedimento para licença ou comunicação prévia de operações de loteamento, previstas no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação em vigor, está sujeito ao pagamento das taxas constantes nos números 1 a 5 do capítulo X da tabela de taxas. Havendo lugar a obras de urbanização, será devido ainda o pagamento das taxas constantes do n.º 6 do capítulo X da tabela de taxas;"

ii) Alínea b) do n.º 23 do artigo 9.º, que passa a ter a seguinte redação: "30 % nas taxas previstas na alínea c) o n.º 9 e b) do n.º 15;"

iii) Número 25 do artigo 9.º, que passa a ter a seguinte redação: "No caso de operações de loteamento de reconversão urbanística devidamente enquadradas no âmbito da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro, com redação em vigor (Lei das AUGI), às taxas previstas nos números 2, 3 e 6 do capítulo X, são aplicadas as seguintes reduções:

a) 50 % no valor previsto no n.º 2, alínea a) do n.º 3, alíneas a), b), d) e f) do n.º 6;

b) 30 % no valor determinado pela alínea b) do n.º 3"

iv) Número 39 do artigo 9.º, que passa a ter a seguinte redação: "Beneficiam de redução das taxas de 50 % as taxas previstas nos n.º 8, 9, 17, 18, 20 e 28.3 do capítulo X da Tabela de Taxas do presente Regulamento, associadas às operações urbanísticas de edificação, alteração, ampliação e respetiva autorização de utilização e de alteração de uso, para instalação de empreendimentos turísticos".

v) Número 1 do artigo 9.º-Aº, que passa a ter a seguinte redação: "Estão isentas das taxas aplicáveis, previstas nos n.º 8 e 9 do Capítulo X do RTTM, as operações urbanísticas de reabilitação, que não impliquem a demolição do existente, qualquer acréscimo da área de construção, bem como alterações das fachadas originais que confinem com a via pública e desde que das mesmas resulte um estado de conservação, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

vi) Número 2 do artigo 9.º-Aº, que passa a ter a seguinte redação: "Beneficiam da redução de 50 % nas taxas aplicáveis previstas nos n.º 8 e 9 do Capítulo X do RTTM, as operações urbanísticas



que envolvam obras de ampliação até 30 % da área de construção existente e desde que não impliquem a demolição do edifício e das mesmas resulte um estado de conservação, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

vii) Número 4 do artigo 9.º-Aº, que passa a ter a seguinte redação: “Beneficiam da redução de 60 % nas taxas aplicáveis previstas nos n.º 8 e 9 do Capítulo X do RTTM, as operações urbanísticas que envolvam obras de ampliação superior a 30 % da área de construção existente e localizadas no Núcleo Histórico de Palmela, desde que não impliquem a demolição do edifício e das mesmas resulte um estado de conservação, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

viii) Número 5 do artigo 9.º-Aº, que passa a ter a seguinte redação: “Beneficiam da redução de 30 % nas taxas aplicáveis previstas nos n.º 8 e 9 do Capítulo X do RTTM, as operações urbanísticas que envolvam obras de construção e, espaços privados vagos contíguos com a via pública, ou nos quais exista edificação em muito mau estado de conservação e ou estado de ruína, sem qualquer valor arquitetónico e que manifestamente seja tecnicamente inviável a sua reabilitação, de acordo com parâmetros urbanísticos legalmente definidos.

## Artigo 12.º

### **Regulamentação complementar**

Para a gestão das compensações, pecuniárias ou em terreno, é criado pela CMP um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, conforme PDMP e quadro legal aplicável.

## Artigo 13.º

### **Procedimentos**

Na liquidação da taxa e das compensações previstas neste Regulamento são adotados os procedimentos estabelecidos no Capítulo IV do Regulamento e Tabela de Taxas Municipais (RTTM), relativos a valor, liquidação, cobrança e pagamento.

## Artigo 14.º

### **Disposições transitórias**

1 — O presente Regulamento aplica-se a todas as operações urbanísticas cujo requerimento inicial tenha dado entrada na CMP após a sua entrada em vigor.

2 — As operações urbanísticas em curso à data da entrada em vigor deste Regulamento, que se concluam no prazo de 1 ano após a sua publicação, podem, se por tal optarem, pagar os encargos urbanísticos antes em vigor e aqui revogados.

## Artigo 15.º

### **Dúvidas e omissões**

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento serão decididos mediante deliberação da Câmara Municipal.

## Artigo 16.º

### **Resolução de conflitos**

Para a resolução de conflitos na aplicação do presente Regulamento podem os interessados requerer a intervenção de uma comissão arbitral, nos termos do artigo 118.º do RJUE.



**Artigo 17.º****Entrada em vigor**

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato à sua publicação, na 2.ª série do *Diário da República*.

**ANEXO****Fundamentação de valores****I – Introdução**

A normativa do Plano Diretor Municipal de Palmela (PDMP) exige regulamentação complementar relativa a:

1 – Taxa relativa a infraestruturas urbanísticas (TRIU) e, para tal, fixação de:

Custo padrão/m<sup>2</sup> ac de construção inicial da infraestrutura local;

Custo padrão/m<sup>2</sup> ac de construção inicial da infraestrutura geral.

2 – Valor das compensações pecuniárias por cedências efetivas para infraestrutura geral superiores ou inferiores à cedência média estabelecida.

3 – Valor das compensações pecuniárias por edificabilidade concreta superior ou inferior à abstrata.

Decorre também da normativa do PDM que deverá ser fixado em regulamento municipal, o valor da redução dos encargos urbanísticos de que gozam as operações que de que resulte um número de fogos a preço controlado superior ao estabelecido no n.º 6 do artigo 61.º do PDMP.

**II – Metodologia**

Para cumprimento das disposições do Plano Diretor Municipal há então que formular:

Proposta relativa à taxa pelas infraestruturas urbanísticas (TRIU), com base em custos-padrão por m<sup>2</sup> de construção inicial de infraestrutura (local e geral);

Proposta relativa ao valor das compensações relativas a solo e a edificabilidade, com base em valores imobiliários presentes no processo de transformação urbanística em Portugal.

Para a formulação da proposta relativa à taxa pelas infraestruturas urbanísticas (TRIU) adota-se a seguinte abordagem metodológica:

I – Consideram-se apenas os custos de construção inicial da infraestrutura, admitindo que as receitas municipais obtidas através do IMI e do IMT suportarão os custos de gestão/conservação e de reposição.

II – Os “custos-padrão” resultam da identificação de custos reais de obras de urbanização ocorridas em Portugal e especificamente no Município de Palmela, diferenciando infraestrutura local e infraestrutura geral.

III – Parte-se do princípio de que tais custos podem ser suportados pelos promotores através da realização de obras de urbanização e/ou através do pagamento de taxa.

IV – Assume-se que o Município tem toda a legitimidade para estabelecer que a totalidade dos custos-padrão é encargo dos promotores ou que, em alternativa, o próprio Município pode assumir como encargo seu uma parte desses custos, o que corresponde a uma decisão eminentemente política, com impactos financeiros, económicos e urbanísticos.

V – A fixação dos encargos urbanísticos a suportar pelos promotores, nomeadamente através do pagamento da taxa pelas infraestruturas urbanísticas, resulta então da articulação de racionalidade técnica com decisão política.

Para a formulação da proposta relativa ao valor das compensações:

Por cedência de terreno superior ou inferior à estabelecida no PDMP para infraestrutura geral;

Por edificabilidade concreta, a mais ou a menos, relativamente à edificabilidade abstrata estabelecida no PDMP; a metodologia utilizada assenta no cálculo dos correspondentes valores imobiliários, considerando o quadro legal aplicável.

Antecedendo esse cálculo, à frente apresentado de forma detalhada, justificam-se algumas observações e explicitações de âmbito geral.

Antes de mais, importa identificar os investimentos e receitas que ocorrem no processo de transformação urbanística, nomeadamente na produção de lotes urbanos:

*Investimentos:*

Valor do solo não infraestruturado Encargos de urbanização/infraestruturação

Outros custos, de financiamento, de projeto e administrativos

*Receitas:*

Direitos de edificabilidade, traduzidos em constituição de lotes urbanos ou licença de construção

Note-se que o valor do solo difere caso este esteja, ou não, infraestruturado, e evolui em função da respetiva edificabilidade, que começa por corresponder a uma mera expectativa, até atingir um direito concreto (situação que só ocorre através de licença administrativa e após assunção dos correspondentes encargos urbanísticos).

Na avaliação do solo, há então que diferenciar:

Solo infraestruturado, de solo não infraestruturado;

Solo com “edificabilidade abstrata” atribuída por plano urbanístico, de solo já com “edificabilidade concreta”

resultante da constituição de lote urbano e/ou de licença de construção.

Importa tornar claro no que consiste estar o “solo infraestruturado”:

Trata-se de um solo servido por todas as infraestruturas urbanas, as quais são elencadas no n.º 7 do artigo 26.º do Código de Expropriações. Poderá estar servido apenas por algumas dessas infraestruturas, considerando-se então parcialmente infraestruturado.

Considera-se que o solo está servido por infraestruturas quando confinante com uma via que as integra, mas note-se que esse serviço apenas abrange a faixa confinante com a via. Considerando a habitual profundidade de lotes urbanos, a profundidade a considerar para essa faixa poderá ser de 30 metros.

Assume-se assim como “solo infraestruturado” a faixa de 30 metros de profundidade confinante com via servida de todas as infraestruturas urbanas. Um prédio poderá, então, ter uma parte infraestruturada e outra não infraestruturada.

Também a edificabilidade de um prédio exige clareza, tanto mais que o respetivo valor dela depende.

O Código de Expropriações refere-se a “*um aproveitamento normal, de acordo com as leis e regulamentos em vigor*”.

O PDMP estabelece, para o solo urbano, uma *edificabilidade abstrata* enquanto direito do proprietário. Será esse então o “aproveitamento” que deverá ser considerado, porque assim o determina

o Regulamento do PDMP, mas também porque, uma vez estabelecida, é essa a edificabilidade considerada no funcionamento do mercado imobiliário.

Para a avaliação das compensações a fixar, o referencial mais adequado relativamente à situação do solo, é então o do solo não infraestruturado (na sua condição inicial) e com a edificabilidade abstrata que o PDMP lhe atribui.

### III — Custos-padrão de obras de urbanização

#### Custos de referência de construção inicial de infraestrutura local

O custo das obras de urbanização associáveis a uma operação urbanística — infraestruturas locais — varia em função de especificidades locais, características do terreno e opções de desenho urbano.

Procuram-se por isso valores médios, relativos a terrenos sem grandes dificuldades de urbanização e a soluções que articulem bom nível de serviço com contenção de custos. Para tal, foram utilizadas três referências complementares, cada uma delas com atualização de valores, considerando a inflação entretanto ocorrida<sup>1</sup>.

Primeira fonte, partindo dos dados da investigação *Ocupação Dispersa — Custos e Benefícios à Escala Local*<sup>2</sup> (fazendo corresponder um fogo ou equivalente a 130 m<sup>2</sup> de ac. conclui-se que, a preços de 2010, os custos de construção inicial acrescidos dos custos de conservação e renovação a 30 anos rondam os:

70€/m<sup>2</sup> ac em urbanizações de edifícios coletivos;

130€/m<sup>2</sup> ac em urbanizações de moradias;

180€/m<sup>2</sup> ac em ocupações de tipo “disperso”, quando servidas por um nível inferior de infraestrutura.

Adotando um valor intermédio entre o de uma urbanização de maior densidade edificatória e o de uma urbanização de moradias, chega-se a um custo de 100€/m<sup>2</sup> ac para a construção e manutenção da infraestrutura local.

Atualizado para valores atuais, este custo estima-se em 158€/m<sup>2</sup> ac.

Considerando que neste valor estão incluídos os custos de construção inicial e também os custos de conservação a 30 anos e que, de acordo com a referida investigação, cada um destes custos corresponde a cerca de 50 % do total, chega-se a um valor de referência de 79€/m<sup>2</sup> ac para um e para outro.

Segunda fonte, considerando o estabelecido no Código de Expropriações<sup>3</sup>:

Quando o solo se encontra infraestruturado, a respetiva avaliação utiliza um fator (designado F2 nas fórmulas à frente apresentadas), que atinge 10 % do custo de construção C caso existam todas as infraestruturas. Estando este custo de construção agora fixado em 936€/m<sup>2</sup> ac<sup>4</sup>, a existência de todas as infraestruturas, o mesmo é dizer, estar o solo totalmente urbanizado, traduz-se numa sobrevalorização de 94€/m<sup>2</sup> ac.

Terceira fonte: os custos de obras de infraestruturação local praticados em loteamentos executados no concelho de Palmela. Estes dados são apresentados no quadro seguinte.

**Quadro 1 — Amostra de operações de loteamento ocorridas no concelho de Palmela**

| Identificação da operação de loteamento | Área de construção (m <sup>2</sup> ac) | Obras de urbanização             |                                 |                     | Avaliação da infraestrutura realizada (considerando quantidade e/ou complexidade) |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |                                        | Espaço público (m <sup>2</sup> ) | Orçamento a valores de 2023 (€) | €/m <sup>2</sup> ac |                                                                                   |
| L13/05 — Quinta do Anjo                 | 596                                    | 839                              | 61 321,54 €                     | 102,89 €            | Acima do padrão                                                                   |
| L23/00 — Palmela                        | 8.118                                  | 7.062                            | 2 029 794,50 €                  | 81,76 €             | Padrão                                                                            |

| Identificação da operação de loteamento | Área de construção (m² ac) | Obras de urbanização |                                 |         | Avaliação da infraestrutura realizada (considerando quantidade e/ou complexidade) |
|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |                            | Espaço público (m²)  | Orçamento a valores de 2023 (€) | €/m² ac |                                                                                   |
| L13/98 – Águas de Moura                 | 24.827                     | 40.450               | 646 891,63 €                    | 79,68 € | Padrão                                                                            |
| L45/98 – Quinta do Anjo                 | 21.320                     | 20.747               | 215 195,15 €                    | 66,52 € | Abaixo do padrão                                                                  |
| L17/00 – Cabanas                        | 3.235                      | 2.858                | 1 399 728,21 €                  | 65,65 € | Abaixo do padrão                                                                  |

A amostra recolhida integra:

As operações L45/98 e L17/00, onde se verifica que as obras de infraestruturação local previstas estão “abaixo do padrão”, uma vez que a quantidade de espaço público produzido (vias em impasse e espaços verdes inexistentes ou em pequenos “canteiros” residuais) afigura-se insuficiente face à edificabilidade admitida (em ambos os casos, edifícios com 3 pisos ou 2 pisos + cave).

A operação L13/05 que “excede o padrão”, pois integra uma quantidade excessiva de espaço público face à edificabilidade admitida.

Dois casos (L23/00 e L13/98) que se mostram representativos de uma urbanização adequada, nem insuficiente nem excessiva. Em ambos, chega-se a um valor de referência na ordem dos 80€/m² ac.

Note-se que este valor corresponde a situações de orografia não complicada, em que a realização de infraestruturas não exige obras de contenção, casos em que o custo será bem maior.

Verifica-se então que as três fontes utilizadas conduzem a valores entre os 79 e os 94€/m² ac.

Assim sendo adota-se, como custo de referência para os encargos com infraestrutura local que poderão ser imputados aos promotores de operações urbanísticas, um valor situado nesse intervalo.

Para uma atualização automática, este custo é reportado a C – valor estabelecido conforme Portaria 281/2021, de 3 de dezembro.

É então assumido como custo padrão das infraestruturas locais (IL), por m² ac:

$IL = 9,5 \% C$  (o que a valores atuais<sup>5</sup> se traduz em 89€/m² ac)

Note-se que se trata do custo de construção inicial da infraestrutura.

Considerando custos de conservação e renovação este valor poderá duplicar.

#### Custos de referência de construção inicial de infraestrutura geral

Para estabelecer um referencial de custo de construção inicial de infraestruturas gerais podem ser usados cálculos elaborados no âmbito de planos urbanísticos para cidades portuguesas, onde se confronta previsão de investimento municipal com acréscimo de edificabilidade.

Consideram-se então os seguintes casos, sobre os quais existe informação publicada:

No Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim (2007) chegou-se a uma estimativa de investimento municipal em infraestrutura geral de 25 milhões, para uma previsão de acréscimo de edificabilidade de cerca de 400.000 m² ac, resultando assim num investimento que, a valores atuais, se traduz em cerca de 102€/m² ac.

No Plano Diretor Municipal de Matosinhos (2019) prevê-se um investimento em infraestrutura geral de 10 milhões/ano, num cenário de edificabilidade de 120 000 m² ac/ ano, o que se traduz num investimento municipal em infraestrutura geral de cerca de 119€/m² ac a valores atuais.

Em Viseu prevê-se para o período de 2022-2026 um investimento global em infraestrutura geral que totaliza 49 milhões €, para uma edificabilidade de 553.000 m² ac. nesse mesmo período, o que resulta, a valores atuais, num rácio de 115€/m² ac.

No concelho de Beja, no período de 2017-2020, foi feito um investimento em infraestrutura geral na ordem dos 8,9 milhões €, tendo ocorrido, no mesmo período, um acréscimo construção nova de 94.460 m<sup>2</sup> ac, o que se traduz, a valores atuais, em 134€/m<sup>2</sup> ac de investimento municipal em infraestrutura geral.

Especificamente para Palmela, foi também feito um confronto entre “investimento municipal em infraestrutura geral” e “edificabilidade”. Para tal seguiram-se dois caminhos distintos, um relativo ao passado e um outro relativo ao futuro que se perspetiva.

Relativamente ao passado:

Consultaram-se as Demonstrações de Execução das Grandes Opções do Plano, para o período de 2019 a 2023, considerando em cada ano os “montantes executados”;

Analisaram-se, um a um, os investimentos realizados e identificaram-se aqueles que correspondem a infraestrutura geral, de acordo com a definição adotada no PDMP<sup>6</sup>.

O respetivo somatório traduziu-se em 18,2 milhões €, de acordo com distribuição apresentada no quadro seguinte.

**Quadro 2 – Investimentos municipais em infraestrutura geral em 2019-2024**

|                                                                                                     |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Equipamentos escolares                                                                              | 3 212 216 €  |
| Outros equipamentos de utilização coletiva (saúde, segurança, ação social, desportivos e culturais) | 4 352 802 €  |
| Saneamento                                                                                          | 4 561 494 €  |
| Abastecimento de Água                                                                               | 1 137 606 €  |
| Rede viária e mobilidade suave                                                                      | 4 973 595 €  |
| Total                                                                                               | 18 237 713 € |

Atualizando os valores identificados de acordo com a inflação e o aumento generalizado dos custos de construção, obtém-se um valor próximo dos 24,4 milhões €.

Neste mesmo período temporal, registou-se no município de Palmela um total de 229.463 m<sup>2</sup> ac de construção nova, com a distribuição anual que se apresenta no quadro seguinte.

**Quadro 3 – Área total de construção nova ocorrida no concelho de Palmela no período de 2019 a 2023**

| Ano   | Construção nova (m <sup>2</sup> ac) |
|-------|-------------------------------------|
| 2019  | 48 873                              |
| 2020  | 38 547                              |
| 2021  | 44 353                              |
| 2022  | 60 532                              |
| 2023  | 37 158                              |
| Total | 229 463                             |

Verifica-se assim, relativamente ao passado, que no período de 2019 a 2023 ocorreu um investimento municipal em infraestrutura geral de 24,4 milhões €/229.500 m<sup>2</sup> ac, ou seja, 106 €/m<sup>2</sup> ac.

Perspetivando o futuro:

Refere o RJUE (DL555/99, republicado pelo DL136/2014, de 09 de setembro) no seu artigo 116.º, n.º 5 que os *projetos de regulamento municipal da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas* devem ser acompanhados de fundamentação, considerando designadamente

o programa plurianual de investimentos municipais na execução, manutenção e reforço das infraestruturas gerais.

Como tal foi consultado o documento Grandes Opções do Plano onde estão definidas as linhas de desenvolvimento estratégico do município, de natureza programática e enunciados os projetos e as ações que as implicam despesas e investimentos mais relevantes a desenvolver a médio prazo, neste caso no horizonte de 2024 a 2028.

Distinguindo, de entre os investimentos previstos, aqueles que correspondem à construção inicial de infraestrutura geral, chegou-se a um valor de 27,8 milhões de euros a executar entre 2024 e 2028. Admitindo que em cinco anos se cumprirá 80 % do previsto, tal traduz-se num investimento de 22,3 milhões, ou seja, de 4,46 milhões €/ano.

Por outro lado, no que respeita à edificabilidade, poderá admitir-se que esta se mantém semelhante à observada entre 2019-2013, correspondendo a um cenário de cerca de 46.000 m<sup>2</sup> ac/ ano.

Ter-se-ia então um investimento municipal em infraestrutura geral para os próximos 5 anos de: 4,46 milhões €/46.000 m<sup>2</sup> ac, ou seja, 97 €/m<sup>2</sup> ac

#### Síntese

Os métodos de cálculo aplicados em Palmela, à semelhança do que ocorre em outros municípios portugueses, conduzem a valores que se situam entre os 97 e os 106 €/m<sup>2</sup> ac.

Assume-se então, como custo padrão das infraestruturas gerais (IG)/m<sup>2</sup> ac:

IG = 10,5 % C (o que a valores atuais<sup>7</sup> se traduz em 98€/m<sup>2</sup> ac)

Sendo C, para atualização automática, estabelecido conforme Portaria 281/2021 de 3 de dezembro.

De notar que, também neste caso, se trata apenas do custo de construção inicial da infraestrutura geral.

#### IV – Referências de valores imobiliários (solo e edificabilidade)

##### Valor do solo não infraestruturado por m<sup>2</sup>

Como atrás de explicou, para a avaliação das compensações a fixar, o referencial mais adequado relativamente à situação do solo, é o do solo não infraestruturado (na sua condição inicial) e com a edificabilidade abstrata que o PDMP lhe atribui. Adota-se como valor de referência o que resulta dos instrumentos legais aplicáveis à avaliação do solo e demais imóveis: Código de Expropriações e Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

Considerando as disposições do Código de Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, com as alterações subsequentes) conclui-se — por aplicação do artigo 26.º, números 5, 6 e 7 — que a avaliação do solo se pode traduzir na seguinte fórmula:

$S = (F1 + F2) \times (E \times C)$  sendo:

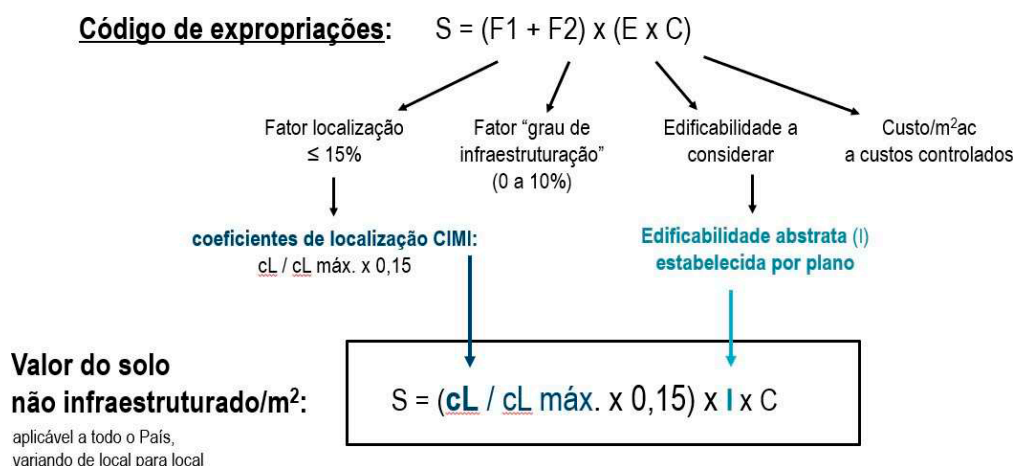
S — Valor do solo (parcela)

F1 — Fator de localização considerando o todo nacional, atingindo no máximo 15 %

F2 — Fator aplicável às áreas já infraestruturadas (existindo todas, será de 10 %)

E — Edificabilidade afeta ao proprietário

C — Custo da construção/m<sup>2</sup> a custos controlados



Especificando cada um dos valores:

F1 – Fator decorrente da localização, o qual pode atingir no máximo 15 %. Para fixar o seu valor para cada local recorre-se aos coeficientes de localização estabelecidos oficialmente, para o uso habitacional, no quadro do CIMI<sup>8</sup>, atribuindo 15 % ao de coeficiente máximo atualmente existente em Portugal (cL máximo = 3,5) e um valor proporcional para os demais: (cL/ cL máximo x 0,15).

F2 – Varia entre 0 e 10 %, conforme n.º 7 do artigo 26.º do Código de Expropriações. Para solo não infraestruturado F2 é nulo.

E – Edificabilidade que pode ser afeta à parcela, resulta do que for estabelecido pelo plano de ordenamento aplicável. Em planos que, cumprindo cabalmente as disposições da LBSOTDU (Lei n.º 34/2014, de 30/maio), estabeleçam uma edificabilidade abstrata, é esta, entendida como direito, que deverá ser considerada. Para 1 m² de solo, a edificabilidade será então a do correspondente índice abstrato de utilização: I m² ac/m² solo.

C – Custo que, conforme o estabelecido no Código de Expropriações, corresponde ao fixado como “custo de referência” para habitação a custos controlados, conforme estabelecido no n.º 9 da Portaria 281/2021, de 3 de dezembro. Atualmente é de 936€/m² ac.

O valor/m² de solo não infraestruturado resulta então do algoritmo  $S = (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C$ , que conjuga:

A valoração de cada local estabelecida no quadro do CIMI (cL e cL<sub>máx</sub>);

A sua edificabilidade abstrata (I, índice estabelecido por plano);

O “custo de referência” para habitação a custos controlados (C) estabelecido conforme Portaria n.º 281/2021, de 3 de dezembro.

Esta fórmula é aplicável em todo o país, conduzindo a valores diferentes para cada localização.

Assim sendo:

Variando cL, na globalidade do concelho de Palmela, entre 0,8 e 1,6;

Sendo cL máx, no país = 3,5;

Sendo I = 0,43 m² ac/m²;

E sendo o C atual = 936€/m² ac,

verifica-se que o valor do solo urbano não infraestruturado varia entre 14€ e 28€ por m² ac.



#### Valor da edificabilidade (antes de suportar encargos urbanísticos)

Pretende-se estabelecer compensação pela edificabilidade superior ou inferior à abstrata fixada pelo PDM.

O seu valor, numa situação em que ainda não foram suportados encargos urbanísticos, corresponde ao valor do solo a que tal edificabilidade se reporta.

Há que saber, então, qual a área de solo que corresponde a 1 m<sup>2</sup> ac.

Esta é 1/I, sendo I a edificabilidade abstrata estabelecida pelo plano.

E há que conhecer o valor do solo (S) por m<sup>2</sup>.

Este, conforme atrás referido, é dado pela fórmula  $S = (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C$ .

Assim, o valor da edificabilidade/ m<sup>2</sup> ac (E), antes de suportar encargos urbanísticos, corresponde a:

$$E = 1/I \times S = 1/I \times (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C$$

$$E = (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times C$$

Pode concluir-se então que no concelho de Palmela,

Variando cL, no solo urbano, entre 0,9 e 1,6; sendo cL máx = 3,5; e sendo o C atual = 936€/m<sup>2</sup> ac,

O valor da edificabilidade (antes de suportar encargos urbanísticos) oscila entre 36€ e 64€ por m<sup>2</sup> ac.

Estes valores são algo inferiores a alguns dos atualmente praticados no mercado, mas são conforme instrumentos legais aplicáveis, nomeadamente Código de Expropriações.

#### V – Taxas e Compensações fixadas pelo Município de Palmela

Os cálculos atrás apresentados servem para o Município de Palmela fixar de forma fundamentada:

O valor das compensações por edificabilidade concreta superior ou inferior à abstrata.

O valor das compensações por cedências efetivas para infraestrutura geral superiores ou inferiores à cedência média estabelecida.

A taxa relativa a infraestruturas urbanísticas (TRIU), referenciada a:

Custo padrão/m<sup>2</sup> ac de construção inicial da infraestrutura local;

Custo padrão/m<sup>2</sup> ac de construção inicial da infraestrutura geral.

A metodologia utilizada para o cálculo dos dois primeiros valores traduz-se em valores justos e legais, não especulativos, abaixo dos muitas vezes praticados no mercado fundiário.

Assim sendo, os valores adotados decorrem diretamente dos cálculos atrás explicitados, que se traduzem em solução direta e inequívoca.

Em concreto, considerando as fórmulas relativas a valores imobiliários atrás formuladas, apresentam-se seguidamente as propostas, que necessitam de validação política final.

#### Edificabilidade

##### Valor da compensação por défice ou excesso de edificabilidade

A compensação por défice ou excesso de edificabilidade decorre da introdução de mecanismos perequativos da edificabilidade no PDMP, conforme Secção I do Capítulo II do Título VI do seu regulamento, onde se determina:

Edificabilidade abstrata atribuída aos proprietários de cada prédio: 0,43 m<sup>2</sup> ac/m<sup>2</sup> + 150 m<sup>2</sup> ac

Edificabilidade concreta: a autorizada aos proprietários, em cada operação urbanística.

Propõe-se, então, que o valor da compensação relativa à edificabilidade (CE) resulte da seguinte fórmula:

$$CE = (\text{Edificabilidade concreta} - \text{Edificabilidade abstrata}) \times (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times C$$

Sendo o valor positivo, a compensação é paga pelo promotor ao Município; sendo negativo, acontece o contrário.

#### Encargos de urbanização

Valor da compensação por défice ou excesso de cedência de terreno para infraestrutura geral

Atualmente, no Município de Palmela:

A cedência devida pelo promotor de operação urbanística (para equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva) decorre do disposto na Portaria 216-B/2008;

Os valores variam entre 10 e 42€, em função da localização, não se aplicando em edificações sem impacto relevante ( $\leq 1.750 \text{ m}^2 \text{ ac}$ ) e sem que a CMP compense quando ocorre cedência em excesso.

A Revisão do PDMP vem estabelecer:

Cedência média devida para infraestrutura geral:  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ ac}$

Cedência efetiva: a identificada pela CMP, em cada caso, como necessária para infraestrutura geral. Propõe-se, então, que o valor da compensação relativa à cedência de terreno resulte da seguinte fórmula:

$$\text{Valor da Compensação} = (A \times \text{Cedência média devida} - \text{Cedência efetiva}) \times (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C$$

Sendo o valor negativo, a compensação é paga pelo promotor ao Município; sendo positivo, acontece o contrário.

Para contrariar especulação imobiliária:

Os valores serão menores que os previstos no atual regulamento municipal;

Os valores de cada local variam na proporção do coeficiente de localização do IMI.

#### Taxa relativa a infraestruturas urbanísticas (TRIU)

Em conformidade com a metodologia adotada, a fixação do valor da taxa relativa a infraestruturas urbanísticas deve assentar em cálculo rigoroso de custos, mas exige também uma cuidada ponderação política.

De acordo com o caminho traçado foram calculados e atrás expressos os custos reais das obras de urbanização, denominados "custos-padrão", reportados ao valor de C:

Custo da infraestrutura local =  $9,5 \% \times C/\text{m}^2 \text{ ac}$ , ou seja,  $89\text{€}/\text{m}^2 \text{ ac}$  a valores atuais

Custo da infraestrutura geral =  $10,5 \% \times C/\text{m}^2 \text{ ac}$ , ou seja,  $98\text{€}/\text{m}^2 \text{ ac}$  a valores atuais

Como atrás se referiu, o Município tem toda a legitimidade para estabelecer a totalidade destes custos-padrão como encargo dos promotores, mas também pode decidir assumir uma parte desses custos ou até a sua totalidade. Trata-se então de decisão eminentemente política, com óbvios impactos financeiros, económicos e urbanísticos.

Importa então, antes de mais, confrontar o valor da TRIU atualmente em vigor com os custos reais das obras de urbanização:

Somando infraestrutura local com infraestrutura geral, os custos reais da sua construção inicial aproximam-se dos  $190\text{€}/\text{m}^2 \text{ ac}$ .

O valor das taxas em vigor aplicada a operações urbanísticas em solo urbano que não realizam obras de urbanização varia, numa situação média<sup>9</sup>, entre 14 e 67€ por m<sup>2</sup> ac. Contudo, apresenta uma grande variação, conforme localização, uso, tipologia, dimensão da parcela, infraestruturas preexistentes, podendo, no limite, oscilar entre 150 e 8,5€/m<sup>2</sup> ac.

### Proposta Global

A fixação dos valores dos encargos urbanísticos suportados pelos promotores tem então de articular racionalidade urbanística e financeira com a decisão política.

Dos contactos preliminares realizados foram recolhidas as seguintes orientações:

Cumprimento dos desígnios perequativos já consagrados nas orientações do PDMP.

Os promotores são responsáveis pela execução das infraestruturas urbanísticas que lhes sejam necessárias.

Há que procurar aproximar os encargos suportados pelos vários tipos de operação urbanística. Note-se que na tabela em vigor existe grande variabilidade de valores e uma diferença muito significativa entre operações de loteamento ou equiparáveis a loteamento (sendo-lhe imputáveis cedência, obras de urbanização e taxas) e as não equiparáveis a loteamento (que apenas pagam taxa).

Introdução de discricionariedades positivas:

Favorecimento de operações urbanísticas de pequena dimensão, promovendo a colmatação e o preenchimento de vazios urbanos.

Favorecimento de operações promovidas por cooperativas das quais resulte habitação a custos controlados.

Conjugando a análise técnica/financeira atrás apresentada com estas orientações, formulou-se a seguinte proposta:

1 – Adota-se para a generalidade das operações urbanísticas o mesmo encargo urbanístico por m<sup>2</sup> de área de construção.

2 – Os promotores assumem, no mínimo, custos correspondentes a:

Cerca de 30 % do custo padrão da infraestrutura geral;

Cerca de 60 % custo padrão da infraestrutura local.

3 – O valor da TRIU será o referido no ponto 1, descontando o custo das obras de urbanização realizadas, sendo no mínimo zero.

4 – Isentam-se de TRIU, 100 m<sup>2</sup> ac em todas as operações (exceto legalizações).

Esta dedução quase não tem impacto nas operações de grande dimensão, mas tem enorme impacto nas pequenas, isentando mesmo todas aquelas em que o aumento da área de construção relativamente ao existente seja  $\leq 100$  m<sup>2</sup>. Fundamenta-se não apenas em razões sociais, mas também urbanísticas, constituindo um estímulo às pequenas operações de reabilitação edificatória e de colmatação urbana.

5 – As operações em solo rústico suportam apenas os custos da infraestrutura geral, uma vez que usufruem, tal como os restantes cidadãos, dos equipamentos coletivos, grandes espaços verdes e vias de escala geral.

6 – Isentam-se da parte da TRIU correspondente à infraestrutura geral:

Toda a edificabilidade para habitação a custos controlados promovida por cooperativas;

A edificabilidade a custos controlados o que ultrapasse o mínimo estabelecido no PDM.

Da proposta elaborada resultam os valores constantes no quadro seguinte, onde os valores propostos são comparados com os atualmente praticados.

| Tipo de operação urbanística                            |                                       | Triu (€/m² ac) |                  |                                           |              |          |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|------------------|-------------------------------------------|--------------|----------|
|                                                         |                                       | Solo urbano    |                  |                                           | Solo rústico |          |
|                                                         |                                       | Em vigor       | Proposta (Geral) | Proposta (Habitação a custos controlados) | Em vigor     | Proposta |
| Loteamento grande (20.000 m² ac)                        | Realiza as obras de urbanização local | 4,5 – 26 €     | 27,9 €           | 0,0 €                                     | -            | -        |
| Loteamento pequeno (3.000 m² ac)                        | Realiza as obras de urbanização local | 4,5 – 26 €     | 27,1 €           | 0,0 €                                     | -            | -        |
|                                                         | Não realiza obras de urbanização      | 27 – 150 €     | 81,4 €           | 54,3 €                                    | -            | -        |
| Obra de edificação de impacto relevante (≥ 1.750 m² ac) | Realiza as obras de urbanização local | 7,5 – 54 €     | 26,5 €           | 0,0 €                                     | 7,5 – 54 €   | 26,5 €   |
|                                                         | Não realiza obras de urbanização      | 20 – 46 €      | 79,4 €           | 53,0 €                                    | 20 – 46 €    | 26,5 €   |
| Obra de edificação média (800 m² ac)                    | Não realiza obras de urbanização      | 8,5 – 37 €     | 73,7 €           | 49,1 €                                    | 8,5 – 37 €   | 24,6 €   |
| Obra pequena (200 m² ac)                                | Não realiza obras de urbanização      | 8,5 – 37 €     | 42,1 €           | 28,1 €                                    | 8,5 – 37 €   | 14,0 €   |
| Obra ≤100 m² ac                                         | Não realiza obras de urbanização      | 8,5 – 37 €     | 0,0 €            | 0,0 €                                     | 8,5 – 37 €   | 0,0 €    |

<sup>1</sup> Para o efeito recorreu-se ao serviço de atualização de valores com base nas taxas de variação total do IPC (média anual), disponibilizado pelo INE em: <https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ipc>. Ao fator de atualização resultante acresce 25 %, refletindo a diferença observada entre a inflação geral e a ocorrida especificamente no setor da construção.

<sup>2</sup> Carvalho, J. (2013) "Ocupação Dispersa: Custos e Benefícios". Lisboa: Direção-Geral do Território, ISBN 978-989-98156-0-5.

<sup>3</sup> Artigo 26.º da Lei n.º 168/99 de 18 de setembro, na sua versão atualizada (Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro).

<sup>4</sup> Estabelece o Código de Expropriações que "o valor do solo apto para a construção calcula-se em função do custo da construção", sendo que "na determinação do custo da construção atende-se, como referencial, aos montantes fixados administrativamente para efeitos de aplicação dos regimes de habitação a custos controlados ou de renda condicionada". O atual regime de habitação de custos controlados (Portaria 281/2021, de 3 de dezembro) determina que o custo de referência por metro quadrado de área bruta (CS) é atualizado com base no *índice de custo de construção de habitação nova*, divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística. A última atualização definitiva deste índice (Base – 2021) reporta-se a abril de 2024.

<sup>5</sup> C atualmente fixado em 936€/ m² ac.

<sup>6</sup> Infraestrutura geral é a que presta um serviço de larga abrangência territorial, nomeadamente vias sem construção adjacente, componentes em alta das redes de infraestruturas, áreas verdes públicas com potencial de utilização supralocal e todos os espaços destinados a equipamentos.

<sup>7</sup> C atualmente fixado em 936€/m² ac.

<sup>8</sup> Artigo 42.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI). Os valores do coeficiente de localização podem ser consultados no SIGIMI (<https://zonamentopf.portaldasfinancas.gov.pt/simulador/default.jsp>)

<sup>9</sup> Habitação, em parcela até 400 m², localizada em zona com coeficiente CIMI = 1,2.

319504933