MUNICÍPIO DE MATOSINHOS

Aviso n.º 3661/2023

Sumário: Alteração ao Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos.

Alteração e Republicação do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU)

Luísa Maria Neves Salgueiro, Presidente da Câmara Municipal de Matosinhos torna público que, promovida que foi nos termos do artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), a publicitação do início do procedimento de alteração ao Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU) através da publicação do Edital n.º 322/2022 de 26-10-2022 no *site* institucional do Município, com referência à participação procedimental, realizada mediante consulta pública nos termos previstos no artigo 101.º do CPA e no n.º 3 do artigo 3.º do RJUE, foi o respetivo projeto de alteração regulamentar aprovado definitivamente pela Assembleia Municipal em sessão extraordinária de 30-01-2023, sob proposta da Câmara Municipal tomada em ordinária reunião de 25-01-2023.

Assim, nos termos e para os efeitos do disposto no artigos 139.º e 140.º do CPA, publica-se em anexo a versão final da alteração ao Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU) e respetiva republicação, alteração essa que entrará em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República* e produz efeitos a 1 de janeiro de 2023 nas situações que se afigurem mais favoráveis ao requerente.

A alteração e republicação do referido regulamento poderá igualmente ser consultado no *site* institucional do Município em www.cm-matosinhos.pt, assim como no Boletim Municipal.

Eu…., Ana Cristina Freitas Moreira, Diretora do Departamento Jurídico, subscrevi o presente aviso.

31 de janeiro de 2023. — A Presidente da Câmara, *Dr.ª Luísa Salgueiro.*

Alteração do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU)

Preâmbulo

De acordo com o artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo e em cumprimento da deliberação da Câmara Municipal de 19-10-2022, foi o Projeto de Alteração do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos (RPTEU) disponibilizado no *site* institucional do Município através do Edital n.º 322/2022 de 26-10-2022, com referência à participação procedimental, realizada mediante consulta pública, nos termos do artigo 101.º do CPA.

De igual modo, em cumprimento da referida deliberação da Câmara Municipal de 19-10-2022, foi publicado em 27-10-2022 no Boletim Municipal n.º 13 de outubro o Aviso n.º 120/2022 nos termos do qual o presente projeto de regulamento foi submetido a consulta pública pelo prazo de 30 dias úteis a contar desta publicação, através da sua disponibilização no site institucional do Município, com a visibilidade adequada à sua compreensão adequada.

Decorrido o referido período, verificou-se terem sido apresentados contributos internos do Departamento do Urbanismo e Planeamento, que mereceram acolhimento, por traduzirem a visão técnica dos Serviços sobre a matéria em análise que melhor acautela o interesse público,

Nota justificativa

A alteração do RTORMM, e respetiva transformação em RPTEU, advém de alterações significativas na Legislação Portuguesa. Com efeito, a publicação da Lei de Solos e a revisão do RJIGT vieram impor uma alteração dos Instrumentos de Gestão Territorial, em particular ao PDM, que passou a integrar uma política perequativa de distribuição de benefícios e encargos, assim como a criação de instrumentos coadjuvantes destinados a introduzir a transparência do sistema, como é o caso do já aprovado Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística de

Matosinhos, destinado a ser o fundo onde são depositados os valores monetários ou em espécie destinados à justa perequação.

Assim, com a aprovação do PDM, e através seu artigo 107.º, tornou-se obrigatória a revisão do RTORMM e sua transformação em Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos, numa operação que veio tornar os diferentes regulamentos — do PDM e do RPTEU — em dois documentos coesos como antes nunca estiveram promovendo por isso, também, a transparência.

Este regulamento teve como objetivo de gestão autárquica adotar um modelo coerente, transparente e equitativo; não favorecer a dispersão e a ocupação desordenada; tratar os diversos tipos de operações urbanísticas de forma similar; contrariar a especulação fundiária; considerar/divulgar os reais custos de urbanização.

A normativa do PDM exigiu regulamentação complementar relativa à Taxa de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU) e, para tal, fixação de: custo padrão/m2ac de construção inicial da infraestrutura local; custo padrão/m2ac de construção inicial da infraestrutura geral; valor das compensações por cedências efetivas para infraestrutura geral superiores ou inferiores à cedência média estabelecida; valor das compensações por edificabilidade concreta superior ou inferior à abstrata.

Decorridos alguns meses desde a sua entrada em vigor foram surgindo algumas dúvidas e observações que, sem suscitarem questões de fundo relativamente ao seu conteúdo, mesmo assim justificam alterações pontuais. De facto, na aplicação diária pelos Serviços Camarários do regulamento foi detetada a necessidade de introduzir alterações e esclarecimentos que aperfeiçoam a justa distribuição dos encargos urbanísticos, de forma equitativa, subjacente à conceptualização do regulamento.

Concretamente, no que diz respeito ao valor da TIG reviu-se a sua fórmula de cálculo de modo a prever não só a dedução das obras de infraestruturas locais à taxa de infraestruturas locais mas também a dedução das obras de infraestruturas gerais que venham a ser realizadas pelos promotores.

Quanto, ao valor "C" referente ao custo de construção fixado administrativamente, por remissão para o estabelecido na Portaria n.º 281/2021 de 3 de dezembro que revê o regime de habitação de custos controlados, na qual é atualmente prevista uma atualização mensal a cargo do INE, constataram os Serviços que tais atualizações têm de facto acontecido o que dificulta a atividade administrativa corrente dos serviços municipais, pelo que, se procede a uma alteração para que as atualizações ocorram apenas anualmente, por se considerar suficiente e facilitador para a atividade administrativa que assim seja, deixando de ser uma atualização mensal.

Por outro lado, estipula-se que no ano civil de 2023 o valor de referência C para os encargos urbanísticos com infraestrutura geral, parcela que integra a taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU) mantenha o valor utilizado em 2022, mantendo, no entanto, a atualização de todos os restantes fatores das fórmulas de cálculo.

Para as áreas que o PDM não estabelece edificabilidade abstrata — solo rústico e áreas verdes urbanas — mas nas quais é permitida alguma construção, não se afiguram que as compensações estabelecidas no RPTEU (por edificabilidade a mais ou a menos; e por cedência para infraestrutura geral a mais ou a menos) sejam justificáveis para estas áreas, mas importa que tal seja expresso de forma clara no RPTEU, pelo que as alterações relativas às compensações nos solos rústicos e espaço verde urbano ficam expressamente estabelecidas.

Quanto ao artigo 13.º é retirada a possibilidade de as taxas urbanísticas serem pagas em espécie por obras de urbanização, mantendo somente a possibilidade da dação em pagamento através de terrenos. Para além das questões que se podem levantar relativamente à compatibilização deste normativo com as regras da proteção da concorrência nas obras públicas, trata-se de uma possibilidade muito difícil de operacionalizar, isto porque tais obras de urbanização são sempre executadas depois da emissão do título que legitima a operação urbanística (e que pressupõe o pagamento das taxas), o que levanta grandes dificuldades sobre a avaliação dos seus custos. Simultaneamente e como forma de autonomizar estas situações de possibilidade de compensação de taxas e compensações urbanísticas através de pagamento em espécie das situações de permuta previstas no n.º 2 e seguintes do referido artigo 13.º nos processos em que se torna necessário proceder à perequação, é criado um novo artigo que autonomiza esta situação.

Foi ainda contemplado o aditamento de um artigo que expressamente consagra a possibilidade de pagamento em prestações dos encargos urbanísticos devidos no âmbito de uma operação de legalização.

Além disso, fica expressa a admissibilidade de pagamento em prestações da TRIU e valor das compensações nos termos do RTORMM, para o qual se remete, em cumprimento do disposto no artigo 8.º do RGTAL.

Numa ponderação de custos e benefícios das medidas projetadas, prevê-se que os benefícios serão manifestamente positivos, na medida em que, promoverão uma atualização e adaptação equilibrada do regime perequativo de taxas e encargos urbanísticos tornando-o mais ajustado à atualidade, acautelando o interesse público por um lado e, salvaguardados os direitos e interesses dos particulares que neste âmbito se relacionarem com o Município, por outro.

Por fim, importa ainda referir que, apesar de se tratarem de alterações pontuais que se justificam para aperfeiçoamento do regulamento, entende-se que, por razões de certeza, segurança jurídica e melhor compreensão das alterações de redação propostas, se afigura como adequada a republicação integral do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos.

Artigo 1.º

Alteração ao Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos — RPTEU

O artigo 5.º da Secção 2 (Edificabilidade), os artigos 7.º e 8.º da Secção 3 (Encargos urbanísticos), o artigo 11.º, 12.º e 13.º da Secção 4 (Disposições complementares) e artigo 17.º da Secção 5 (Disposições finais), passam a ter a seguinte redação:

«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:

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

sendo:

dac, a diferença em m^2 de ac, entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata;

C, o "custo de referência" do m^2 de ac estabelecido conforme Portaria que fixa o Regime da Habitação a Custos Controlados, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHM) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;

cL, o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro do CIMI;

cL máx., o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro CIMI

2 — Esta disposição não é aplicável à edificação em solo rústico nem em espaço verde urbano, por não lhe ter sido afeta pelo PDM uma edificabilidade abstrata.

3 — [...]

Artigo 7.º

Compensação por défice ou excesso de cedência para infraestrutura geral

1 — O valor da compensação pecuniária por défice ou excesso de cedência para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida (CC) é estabelecido pela fórmula:

$$CC = (A \times 0{,}5 — Ce) \times [(cL/cL\ máx \times 0{,}15) \times I \times C]$$

sendo:

A, a edificabilidade contabilizada conforme alínea *b*) do Artigo 3.º;

Ce, a cedência efetiva para infraestrutura geral, em m^2;

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

cL máx, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI;

I, o índice de edificabilidade abstrata estabelecido pelo PDM para o local;

C, o "custo de referência" do m^2 de ac estabelecido conforme Portaria que fixa o Regime da Habitação a Custos Controlados, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHM) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;

2 — [...]

3 — [...]

4 — Esta compensação não é aplicável à edificação em solo rústico nem em espaço verde urbano

Artigo 8.º

Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

1 — [...]

2 — O valor da TIL é estabelecido pela fórmula:

TIL = (A x 5 % C — OIL)

sendo zero se da fórmula resultar valor negativo.

3 — O valor da TIG é estabelecido pela fórmula:

TIG=Ax1,2 %C-OIG

sendo zero se da fórmula resultar valor negativo, sofrendo a percentagem de C um aumento gradual, nos seguintes moldes:

Janeiro de 2022 = 2,4 %C;
Janeiro de 2024 = 3,6 %C;
Janeiro de 2025 =4,8 %C;
Estabilizando em 6 %C a partir de janeiro de 2026.

4 — [...]

5 — As siglas constantes na fórmula significam:

A, a edificabilidade contabilizada conforme alínea *b*) do Artigo 3.º;

C, o "custo de referência" do m^2 de ac estabelecido conforme Portaria que fixa o Regime da Habitação a Custos Controlados, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHM) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;

OIL, o custo das obras de urbanização de infraestrutura local a cargo do promotor;

OIG, o custo das obras de urbanização de infraestrutura geral a cargo do promotor.

Artigo 11.º

Áreas urbanas de génese ilegal

1 — [...]

2 — A disposição estabelecida na alínea *a*) do n.º 1 não é aplicável a parcelas que não se encontrem edificadas 3 anos após a entrada em vigor deste regulamento.

Artigo 12.º

Isenções e reduções

1 — As edificações em solo rustico e em espaço verde urbano são isentas da cedência de terreno destinado a infraestrutura geral, estabelecida na alínea *b*) do n.º 4 do Artigo 6.º

2 — [...]

Artigo 13.º

Permutas nos procedimentos perequativos

1 — (*Revogado.*)
2 — [...]
3 — As siglas constantes nas fórmulas do n.º 2 significam:

a) [...]
b) [...]
c) [...]
d) C, o "custo de referência" do m^2 de ac estabelecido conforme Portaria que fixa o Regime da Habitação a Custos Controlados, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHM) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;

4 — [...]

Artigo 17.º

Dúvidas, omissões e aplicação subsidiária do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Matosinhos (RTORMM)

1 — (*Anterior corpo do artigo.*)
2 — Em cumprimento do disposto no artigo 8.º do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, aplica-se subsidiariamente o previsto no RTORMM relativamente à admissibilidade do pagamento da TRIU e do valor das compensações em prestações.»

Artigo 2.º

Aditamento ao Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos — RPTEU

São aditados à Secção 4 (Disposições complementares) os artigos 11.º-A e 13.º-A, com a seguinte redação:

«Artigo 11.º-A

Legalizações

1 — O custo dos encargos urbanísticos das edificações construídas sem título válido de controlo prévio aplicável, pode ser diferido para o momento da emissão da autorização de utilização das construções, sem prejuízo da emissão do título de construção, quer se localizem em AUGI ou fora.
2 — O Município concede um prazo de 36 meses para pagamento dos encargos previstos no número anterior, o qual poderá ser executado em prestações a pedido do requerente sem que haja lugar ao pagamento da TU17 previsto no Anexo I do Regulamento das Taxas e Outras Receitas do Município de Matosinhos, após o qual emite o alvará de autorização de utilização respetivo.

Artigo 13.º-A

Pagamento em espécie de taxas e compensações urbanísticas

As taxas e compensações pecuniárias podem, por mútuo acordo, ser pagas através de terrenos que tenham interesse para o Município, mediante avaliações específicas, nos termos do artigo 13.º»

Artigo 3.º

Republicação

É republicado em anexo o Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos, com a redação introduzida pela presente alteração.

Artigo 4.º

Regime Transitório

Nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 3 do artigo 8.º do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos, para o ano de 2023 mantém-se a percentagem de C em 2,4 %.

Artigo 5.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

A presente alteração ao Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República* e produz efeitos a 1 de janeiro de 2023 nas situações que se afigurem mais favoráveis ao requerente.

ANEXO I

Republicação do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanístico (RPTEU)

Preâmbulo e Nota Justificativa

A alteração do RTORMM, e respetiva transformação em RPTEU, advém de alterações significativas na Legislação Portuguesa. Com efeito, a publicação da Lei de Solos e a revisão do RJIGT, vieram impor uma alteração dos Instrumentos de Gestão Territorial, em particular ao PDM, que passou a integrar uma política perequativa de distribuição de benefícios e encargos, assim como a criação de instrumentos coadjuvantes destinados a introduzir a transparência do sistema, como é o caso do já aprovado Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística de Matosinhos, destinado a ser o fundo onde são depositados os valores monetários ou em espécie destinados à justa perequação.

Assim, com a aprovação do PDM, e através do seu artigo 107.º, torna-se obrigatória a revisão do RTORMM, e sua transformação em Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos, numa operação que vem tornar os diferentes regulamentos — do PDM e do RPTEU — em dois documentos coesos como antes nunca estiveram promovendo, por isso também, a transparência. São como tal objetivos deste modelo de gestão autárquica:

Adotar um modelo coerente, transparente e equitativo;
Não favorecer a dispersão e a ocupação desordenada;
Tratar os diversos tipos de operações urbanísticas de forma similar;
Contrariar a especulação fundiária;
Considerar/divulgar os reais custos de urbanização.

A normativa do PDM exige regulamentação complementar relativa à Taxa de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU) e, para tal, fixação de:

Custo padrão/m2ac de construção inicial da infraestrutura local;
Custo padrão/m2ac de construção inicial da infraestrutura geral;
Valor das compensações por cedências efetivas para infraestrutura geral superiores ou inferiores à cedência média estabelecida;
Valor das compensações por edificabilidade concreta superior ou inferior à abstrata.

Para determinação dos valores referidos, adotaram-se como valores de referência os que resultam dos instrumentos legais aplicáveis à avaliação do solo (e demais imóveis): Código de Expropriações e Código de IMI; assim como em todos os restantes cálculos se optou sempre pela referenciação a outros planos já implementados, casos práticos em Matosinhos e comparação de taxas com outros municípios, no sentido de uma correta integração no contexto legal, e na realidade económica metropolitana. De facto, concluiu-se que as taxas pagas estão muito aquém do valor real dos processos de urbanização; e isto acontece no panorama nacional, sendo que em última instância é o erário público, que tem o ónus de colmatar os valores não imputados aos agentes de transformação territorial.

Matosinhos está a ser pioneiro na aplicação desta imposição advinda da Lei. No entanto, outros concelhos do país devem adotar a política perequativa de distribuição de benefícios e encargos da Lei até janeiro de 2021, ou julho de 2021, caso seja adiada a data, como previsto ao nível do governo, mas ainda não publicado.

No entanto, Matosinhos não pode deixar de acompanhar as taxas ainda em vigor nos outros municípios, pelo menos não antes dos outros PDM terem implementado taxas mais realistas, por motivos de competitividade territorial. Deste modo, a proposta do RPTEU contempla uma subida gradual das taxas urbanísticas num período de 5 anos, de modo a que os vários agentes de transformação territorial e proprietários, possam fazer também eles uma transição equilibrada.

Por fim, revestindo-se a proposta do RPTEU de uma lógica concreta, baseada em factualidades, permite a implementação de um sistema de taxas que premeia a justiça, a equidade, a inclusividade territorial. Permite ainda alocar verbas para a execução sistemática do programa do PDM, onde, transparentemente, poderá o cidadão ver o resultado da aplicação das taxas por si pagas no território, numa política pioneira de prestação de contas.

Em cumprimento do disposto no artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA) e da deliberação da Câmara Municipal de 23 de março de 2021, foi publicado no *site* institucional do Município através de Edital n.º 2021/110 de 24/04/2021 o início do procedimento de elaboração do presente regulamento, tendo o Executivo Municipal igualmente decidido que a participação procedimental se faria através da realização de consulta pública nos termos do disposto no artigo 101.º do CPA e do n.º 3 do artigo 3.º do D.L n.º 555/99, de 16 de dezembro.

Nestes termos, em 8 de abril de 2021 foi publicado na 2.ª série do *Diário da República* através do Aviso n.º 6499/2021, o Projeto de Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos para que os interessados, no prazo de 30 dias úteis a contar da referida publicação, apresentassem, querendo, sugestões ou outras questões que pudessem ser consideradas relevantes na elaboração do regulamento.

Decorrido o referido prazo da consulta pública, constatou-se que não foram apresentados quaisquer contributos ou sugestões.

Deste modo, nos termos do disposto na alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, sob proposta da Câmara Municipal de 01-06-2021, a Assembleia Municipal deliberou em 29-06-2021 aprovar o presente regulamento.

SECÇÃO 1

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 do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (na sua versão atual), do consignado na Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro e na Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro na sua atual redação e do estabelecido na alínea *n*) do n.º 1 do artigo 23.º, da alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela 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 Matosinhos e que se traduzam em 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 Matosinhos (PDM), estabelecendo:

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

Artigo 3.º

Siglas utilizadas

Adotam-se neste Regulamento as seguintes siglas:

a) ac — área de construção, excluindo estacionamento e instalações de apoio logístico de serviço ao respetivo edifício e localizados abaixo do solo;
b) A — ac licenciada que exceda a preexistente deduzida de 100 m^2, e que constituirá a área a contabilizar para efeito de cálculo dos encargos urbanísticos, que assume o mínimo de zero;
c) CMM — Câmara Municipal de Matosinhos;
d) PDM — Plano Diretor Municipal de Matosinhos;
e) CIMI — Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
f) TRIU — Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

SECÇÃO 2

Edificabilidade

Artigo 4.º

Enquadramento

O PDM, no seu Regulamento, com índices de utilização acima de solo e demais normativos, adota o seguinte modelo perequativo para a distribuição da edificabilidade:

a) Estabelece uma edificabilidade para cada local, a qual corresponde à máxima que nele pode ocorrer;
b) Estabelece uma edificabilidade abstrata para cada local, igual à edificabilidade média da zona em que se integra, entendida como direito de edificabilidade (ainda abstrato) do proprietário;
c) Estabelece o conceito ainda a edificabilidade concreta, como sendo o direito concreto de construção de cada parcela ou lote localizada em solo urbano, expressa em metros quadrados, atribuído em controlo prévio de cada operação urbanística;
d) Quando a edificabilidade concreta for superior à edificabilidade abstrata:

i) É cedida à CMM 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 CMM proporcional à edificabilidade concreta que exceda a abstrata.

e) Quando, por razões urbanísticas de interesse municipal, a edificabilidade concreta seja inferior à abstrata, o proprietário é compensado pela CMM, salvo se tal facto decorrer das caraterísticas próprias do respetivo prédio (biofísicas, patrimoniais ou cadastrais).

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 x (cL/cL máx. x 0,15) x C

sendo:

dac, a diferença, em m^2 de ac, entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata;
C, o "custo de referência" do m^2 de ac estabelecido conforme Portaria que fixa o Regime da Habitação a Custos Controlados, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;
cL, o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro do CIMI;
cL máx, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI.

2 — Esta disposição não é aplicável à edificação em solo rústico nem em espaço verde urbano, por não lhe ter sido afeta pelo PDM uma edificabilidade abstrata.
3 — Sempre que o aumento da edificabilidade concreta (relativo à existente em situação legal) seja inferior à dac, será esse aumento (e não a dac) a ser considerado na fórmula constante do n.º 1.

SECÇÃO 3

Encargos Urbanísticos

Artigo 6.º

Enquadramento

1 — Os encargos urbanísticos, conforme são identificados no PDM, 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, espaços livres e verdes;
b) As redes de água, esgotos domésticos e pluviais, energia elétrica e iluminação pública, gás, telecomunicações e dispositivos de recolha de lixo;
c) Equipamentos coletivos, nomeadamente de educação, desporto e lazer, cultura, saúde e sociais, administrativos, de segurança e proteção civil.

2 — A infraestrutura, em função da sua abrangência, considera-se dividida em:

a) Infraestrutura local, a que engloba todas 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 vias sem construção adjacente, áreas verdes públicas de dimensão supralocal e espaços destinados a equipamentos.

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

a) São devidos pelos promotores de todas as operações urbanísticas encargos proporcionais à edificabilidade concreta que exceda a preexistente em situação legal.
b) Estes encargos incluem:

i) A execução de obras de urbanização e correspondente cedência de terreno, conforme o necessário à operação, variável em função de preexistências e de especificidades locais;

ii) Uma cedência média de terreno destinado a infraestrutura geral: 0,5m^2/ m^{2}A;
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 compensações a fixar assentam em custos e valores reais ("custos padrão"), correspondendo à sua totalidade ou apenas a uma parte, caso em que o Município de Matosinhos assume a restante parte como encargo seu (Custo Social Suportado).

4 — As taxas e a 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) Realização de obras de infraestrutura local ou/e pagamento de taxa, assegurando uma participação de valor não inferior a 50 % do respetivo custo padrão;
b) Cedência de 0,5 m^2 de terreno destinado a infraestrutura geral por m^{2}A, ocorrendo compensação, conforme respetivo valor padrão, por cedência efetiva inferior ou superior.
c) Pagamento de taxa relativa à construção inicial da infraestrutura geral, assegurando uma participação de 50 % do respetivo custo padrão, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

5 — A participação no custo padrão referida na alínea *c*) do número anterior será gradual, começando por ser de 10 % no primeiro ano de vigência do presente Regulamento e aumentando 10 pontos percentuais a cada ano económico, a partir de janeiro de 2022, até atingir aquele valor.

Artigo 7.º

Compensação por défice ou excesso de cedência para infraestrutura geral

1 — O valor da compensação pecuniária por défice ou excesso de cedência para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida (CC) é estabelecido pela fórmula:

$$CC = (A \times 0{,}5 - Ce) \times [(cL / cLmáx \times 0{,}15) \times I \times C]$$

sendo:

A, a edificabilidade contabilizada conforme alínea *b*) do Artigo 3.º´;
Ce, a cedência efetiva para infraestrutura geral, em m^2;
cL, o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro CIMI;
cLmáx, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI;
I, o índice de edificabilidade abstrata estabelecido pelo PDM para o local;
C, o "custo de referência" do m^2 de ac estabelecido conforme Portaria que fixa o Regime da Habitação a Custos Controlados, adotando-se em cada ano o último custo de construção de habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €.

2 — Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade — conforme *i*), alínea *d*) do Artigo 4.º — a respetiva área é contabilizada como se fora para infraestrutura geral.
3 — A compensação é paga pelo promotor à CMM ou pela CMM ao promotor, conforme o valor calculado seja positivo ou negativo.
4 — Esta compensação não é aplicável à edificação em solo rústico nem em espaço verde urbano.

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 duas parcelas, uma relativa à infraestrutura local (TIL) e a outra relativa à infraestrutura geral (TIG), sendo TRIU = TIL + TIG.

2 — O valor da TIL é estabelecido pela fórmula:

TIL = (A x 5 % C — OIL)

sendo zero se da fórmula resultar valor negativo.

3 — O valor da TIG é estabelecido pela fórmula:

TIG = A x 1,2 %C – OIG

sendo zero se da fórmula resultar valor negativo, sofrendo a percentagem de C um aumento gradual, nos seguintes moldes:

Janeiro de 2022 = 2,4 %C;
Janeiro de 2024 = 3,6 %C;
Janeiro de 2025 = 4,8 %C;
Estabilizando em 6 %C a partir de janeiro de 2026.

4 — O valor da TIG duplica para as atividades logísticas correspondentes às tipologias de fator 1 a 5 referidas no Anexo V do Regulamento do PDM.

5 — As siglas constantes na fórmula significam:

A, a edificabilidade contabilizada conforme alínea *b*) do Artigo 3.º;

C, o "custo de referência" do m^2 de ac estabelecido conforme Portaria que fixa o Regime da Habitação a Custos Controlados, adotando-se em cada ano o último custo de construção de habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena de €;

OIL, o custo das obras de urbanização de infraestrutura local a cargo do promotor;

OIG, o custo das obras de urbanização de infraestrutura geral a cargo do promotor.

SECÇÃO 4

Disposições complementares

Artigo 9.º

Redução de taxas em obras de pequena dimensão

1 — Visando o favorecimento de obras de regeneração urbana e de novas pequenas edificações em áreas já infraestruturadas, a área a contabilizar para efeito de cálculo dos encargos urbanísticos de uma operação urbanística, traduzida na sigla A, será deduzida de 100 m^2 assumindo, no mínimo, o valor zero.

2 — Não será aplicada esta dedução nas operações urbanísticas em prédios que dela já tenham beneficiado há menos de 10 anos.

Artigo 10.º

Usos logísticos ao ar livre

Para efeitos de encargos urbanísticos, as áreas destinadas ou com potencial de utilização, ao ar livre, para armazenamento, estacionamento privado autónomo dos usos da edificação existente na parcela, ou funções similares, são equiparadas a área de construção, até a um máximo decorrente da edificabilidade abstrata estabelecida para o local.

Artigo 11.º

Áreas urbanas de génese ilegal

1 — Nas operações urbanísticas em áreas urbanas de génese ilegal:

a) Há isenção do pagamento da parcela da TRIU correspondente à infraestrutura geral.

b) O pagamento dos demais encargos urbanísticos pode ser diferido para aquando do licenciamento ou comunicação prévia da construção e pode ser dividido em prestações por período que não ultrapasse os 36 meses.

c) Na operação fundiária constitutiva de lotes urbanos pode ser dispensada a prestação da caução que assegura execução de infraestruturas.

2 — A disposição estabelecida na alínea *a*) do n.º 1 não é aplicável a parcelas que não se encontrem edificadas 3 anos após a entrada em vigor deste regulamento.

Artigo 11.º-A

Legalizações

1 — O custo dos encargos urbanísticos das edificações construídas sem título válido de controlo prévio aplicável, pode ser diferido para o momento da emissão da autorização de utilização das construções, sem prejuízo da emissão do título de construção, quer se localizem em AUGI ou fora.

2 — O Município concede um prazo de 36 meses para pagamento dos encargos previstos no número anterior, o qual poderá ser executado em prestações a pedido do requerente sem que haja lugar ao pagamento da TU17 previsto no Anexo I do Regulamento das Taxas e Outras Receitas do Município de Matosinhos, após o qual emite o alvará de autorização de utilização respetivo.

Artigo 12.º

Isenções e reduções

1 — As edificações em solo rústico e em espaço verde urbano são isentas da cedência de terreno destinado a infraestrutura geral, estabelecida na alínea *b*) do n.º 4 do Artigo 6.º

2 — Poderão ser objeto de isenção total ou parcial as operações urbanísticas às quais a Assembleia Municipal reconheça, de forma expressa e fundamentada, especial interesse ambiental, estratégico, cultural e/ou social ou que possam beneficiar de tal regime por aplicação de regulamento ou norma especial.

Artigo 13.º

Permutas nos procedimentos perequativos

1 — (*Revogado.*)

2 — Nas permutas de compensação pecuniária por terreno são considerados os seguintes valores de referência (por m^2 ou m^2 de ac, consoante o caso), podendo estes, por mútuo acordo e considerando a localização e caraterísticas do terreno, ter variações até 20 %:

a) Valor do solo urbano não infraestruturado: S/m^2 = (cL/ cLmáx x 0,15) x I x C

b) Valor do solo urbano totalmente infraestruturado (localizado na faixa de 30 m contígua a via dotada de todas as infraestruturas): Si/m^2 = [(cL/ cLmáx x 0,15) + 0,1] x I x C

c) Valor de lote urbano (com edificabilidade determinada e infraestruturas asseguradas, sem encargos urbanísticos adicionais): L/m^2ac = [(cL/ cLmáx x 0,15) + 0,16]x 1,3 x C

3 — As siglas nas fórmulas constantes no n.º 2 significam:

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

b) cLmáx, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI;

c) I, o índice de edificabilidade abstrata estabelecido pelo PDM para o local;

d) C, o "custo de referência" do m^2 de ac estabelecido conforme Portaria que fixa o Regime da Habitação a Custos Controlados, adotando-se em cada ano o último custo de construção da habitação nova (ICCHN) divulgado pelo INE, disponível em 15/dezembro do ano anterior, arredondado por excesso para a unidade dezena €.

4 — Compensações pecuniárias deve ser entendido como qualquer valor pecuniário devido ao Município no âmbito da operação urbanística.

Artigo 13.º-A

Pagamento em espécie de taxas e compensações urbanísticas

As taxas e compensações pecuniárias podem, por mútuo acordo, ser pagas através de terrenos que tenham interesse para o Município, mediante avaliações específicas, nos termos do artigo 13.º

SECÇÃO 5

Disposições finais

Artigo 14.º

Disposições revogatórias

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

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, são expressamente revogadas as seguintes disposições do Regulamento de Taxas e Outras Receitas Municipais do Município de Matosinhos — RTORMM:

a) Artigos 4.º, 5.º, 6.º e 7.º do Regulamento;
b) TU 27 e TU 28 do Anexo I;
c) Anexo III relativo às taxas urbanísticas e sua adenda;
d) Anexo V

Artigo 15.º

Regulamentação complementar

Para assegurar as compensações, pecuniárias ou em terreno, é criado pela CMM um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística.

Artigo 16.º

Disposição de direito transitório

1 — O presente Regulamento aplica-se a todos os processos de licenciamento ou comunicação prévia cujo requerimento inicial tenha dado entrada na CMM após a sua entrada em vigor.

2 — Os titulares de processos em curso à data da entrada em vigor deste Regulamento e que se concluam no prazo de 2 anos, através de levantamento de licença, poderão, se por tal optarem, pagar os encargos urbanísticos anteriores ao presente Regulamento e por este revogados

Artigo 17.º

Dúvidas, omissões e aplicação subsidiária do Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Matosinhos (RTORMM)

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

2 — Em cumprimento do disposto no artigo 8.º do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, aplica-se subsidiariamente o previsto no RTORMM relativamente à admissibilidade do pagamento da TRIU e do valor das compensações em prestações.

Artigo 18.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 19.º

Entrada em vigor

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

ANEXO

Fundamentação do Valor das Taxas e Compensações Urbanísticas

Índice

I — Normativa do PDM
II — Metodologia
III — Investimentos e receitas em processo de produção de lotes urbanos
IV — Valores de referência relativos a valores imobiliários e a custos de urbanização, aplicáveis em Portugal
1 — Valor do solo não infraestruturado/ m^2
2 — Custo de referência para as infraestruturas locais
3 — Custo de referência de construção inicial de infraestruturas gerais
4 — Valor da edificabilidade (antes de suportar encargos urbanísticos)
5 — Valor de lote urbano
V — Encargos-padrão a considerar no Município de Matosinhos
1 — Adoção das fórmulas atrás formuladas
2 — Custo padrão da infraestrutura geral/ m^2ac
VI — Proposta, para o Município de Matosinhos, sobre compensações e sobre os encargos urbanísticos a suportar pelos promotores
1 — Valor da compensação por edificabilidade concreta superior ou inferior à abstrata.
2 — Valor da compensação por cedência efetiva para infraestrutura geral superior ou inferior à cedência média estabelecida.
3 — Taxa relativa a infraestruturas urbanísticas (TRIU)

I — Normativa do PDM

A normativa do PDM, a seguir reproduzida, exige regulamentação complementar relativa a:

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

Custo padrão/m^2ac de construção inicial da infraestrutura local;
Custo padrão/m^2ac de construção inicial da infraestrutura geral.
Valor das compensações por cedências efetivas para infraestrutura geral superiores ou inferiores à cedência média estabelecida.
Valor das compensações por edificabilidade concreta superior ou inferior à abstrata.

Artigo 92.º

Edificabilidade concreta e compensações

1 — A edificabilidade de cada prédio ou conjunto de prédios respeita as disposições estabelecidas pelo PDMM e demais regulamentação aplicável.

2 — A edificabilidade concreta, a autorizar a proprietário ou conjunto de proprietários em cada operação urbanística, articula a edificabilidade com a edificabilidade abstrata, sendo que:

a) Quando aplicável, a edificabilidade concreta é igual à abstrata;
b) Quando a edificabilidade de prédio (ou conjunto de prédios) for superior à abstrata:

i) É cedida à CMM uma área com a edificabilidade em excesso, salvo quando razões urbanísticas ou logísticas o impeçam ou desaconselhem;
ii) Ou, não se verificando a cedência, é paga uma compensação pecuniária à CMM proporcional à edificabilidade concreta que exceda a abstrata.

c) Quando, por razões urbanísticas de interesse municipal, a edificabilidade concreta seja inferior à abstrata, o proprietário é compensado pela CMM, salvo se tal facto decorrer das caraterísticas próprias do respetivo prédio (biofísicas, patrimoniais ou cadastrais).

3 — O valor das compensações a aplicar nas situações referidas nas alíneas *b*) e *c*) do n.º 2 é estabelecido em regulamento municipal.

Artigo 95.º

Encargos urbanísticos padrão

1 — São identificados os seguintes encargos urbanísticos padrão, a considerar no correspondente processo perequativo:

a) Custo médio/m^2ac de construção inicial da infraestrutura local
b) Cedência média de terreno destinado a infraestrutura geral: 0,5m^2/m^2ac
c) Custo médio/m^2ac de construção inicial da infraestrutura geral

2 — São estabelecidos em regulamento municipal:

a) Os custos padrão/m^2ac das infraestruturas referidas nas alíneas *a*) e *c*)
b) O valor do m^2 de terreno destinado a infraestrutura geral.

Artigo 96.º

Encargos urbanísticos a suportar pelos promotores

1 — São devidos pelo promotor de todas as operações urbanísticas encargos proporcionais à edificabilidade concreta que exceda a preexistente em situação legal.
2 — Esses encargos referenciam-se aos encargos padrão referidos no artigo anterior e concretizam-se através de:

a) Execução de obras de urbanização e correspondente cedência de terreno, conforme o necessário à operação, variável em função de preexistências e de especificidades locais;
b) Pagamento de taxa pelas infraestruturas urbanísticas, cujo valor será o do somatório resultante dos custos padrão referidos no n.º 2 do artigo anterior, do qual será abatido o custo das obras de urbanização referidas em *a*);
c) Cedência de terreno identificado pela CMM como necessário para infraestrutura geral, ocorrendo compensação do promotor à CMM ou da CMM ao promotor, conforme esta cedência efetiva for inferior ou superior à cedência média fixada.

3 — Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade — conforme Artigo 90.º, n.º 2, alínea *b*) — a respetiva área é contabilizada como se fora para infraestrutura geral.
4 — Para evitar duplicação, as edificações em conformidade com loteamento em vigor são isentas de encargos que o loteamento já tenha suportado.

II — Metodologia

Para a regulamentação pelo Município de Matosinhos de encargos e compensações urbanísticas conformes o estabelecido no PDM e na demais legislação aplicável, adota-se a seguinte metodologia:

Percorrer roteiro coincidente com o do processo de produção de lotes urbanos, identificando investimentos e receitas.

Identificar/estabelecer valores de referência relativos a custos de urbanização e a valores imobiliários presentes nesse processo e aplicáveis a Portugal.

Identificar/fixar encargos-padrão para o Município de Matosinhos, considerando os valores de referência para Portugal e as orientações do PDM.

Elaborar proposta sobre os encargos urbanísticos a suportar pelos promotores.

III — Investimentos e receitas em processo de produção de lotes urbanos

1 — Investimentos

S. Valor do solo não infraestruturado
U. Encargos de urbanização
O. Outros custos (de financiamento, de projeto e administrativos)

2 — Valor de lotes (não especulativo, função dos custos; considerando que O representa 15 % dos demais custos e considerando um lucro de 12 %)

$$L = ((S+U) \times 1{,}15) \times 1.12 \approx (S+U) \times 1{,}3$$

Note-se que o valor do lote pode ser formulado por m^2 de terreno ou por m^2ac, o que se traduz em valores naturalmente diferentes.

IV — Valores de referência relativos a valores imobiliários e a custos de urbanização, aplicáveis em Portugal

1 — Valor do solo não infraestruturado/ m^2

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 de IMI.

Considerando as disposições do Código de Expropriações (Lei n.º 168/99, de 18/09/99, 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)
E — Edificabilidade que pode ser afeta à parcela
C — Custo da construção/m2 a custos controlados
F1 — Fator de localização considerando o todo nacional, atingindo no máximo 15 %
F2 — Fator aplicável às áreas já infraestruturadas (existindo todas, será de 10 %)

Especificando cada um dos valores/ m^2 de solo não infraestruturado:

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 de maio), estabeleçam uma edificabilidade abstrata para cada UOPG, é esta, entendida como direito, que deverá ser considerada. Para 1 m^2 de solo a edificabilidade será então a do correspondente índice abstrato de utilização: I m^2ac (área de construção)/m^2 solo;

C — Custo que, conforme o estabelecido no Código de Expropriações, corresponde ao fixado como "custo de referência" para habitação a custos controlados no n.º 9 da Portaria n.º 65/2019. Atualmente é de 710 €/ m^2ac;

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 no quadro do CIMI, atribuindo 15 % ao de coeficiente máximo (atualmente 3,5) e um valor proporcional para os demais: (cL/ cL máximo) x 15 %;

F2 — Para solo não infraestruturado F2 é nulo.

Ter-se-á então como valor/ m^2 de solo não infraestruturado (S):

$$S = (cL/\ cLmáx \times 15\ \%) \times (I \times C)$$

$$S = (cL/\ cLmáx \times 0{,}15) \times I \times C$$

sendo:

(cL/ cLmáx x 0,15) x I, um algoritmo de localização que conjuga edificabilidade abstrata (I, índice estabelecida por plano) com valoração do local (cL e cLmáx, estabelecidos no quadro do CIMI);

C, o "custo de referência" para habitação a custos controlados estabelecido conforme Portaria n.º 65/2019.

Em 2019, o valor em cada local seria S = cL x I x 35,5 €/m2 de solo.

Esta fórmula é aplicável em todo o País, conduzindo a valores diferentes para cada local.

2 — Custo de referência para as infraestruturas locais

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

Procuram-se 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 podem ser utilizadas dados da investigação Ocupação Dispersa — Custos e Benefícios à escala local, da qual (fazendo corresponder um fogo ou equivalente a 130m2 de ac) se conclui que, a preços de 2010, os custos de construção inicial acrescidos dos custos de conservação e renovação a 30 anos rondam os:

70€/ m^2ac em urbanizações concentradas;

130€/ m^2ac em urbanizações de vivendas;

180€/ m^2ac em ocupações dispersas, quando servidas por nível inferior de infraestrutura.

Adotando um valor intermédio entre o de urbanização concentrada e o de vivendas, chega-se a um custo de 100€/m^2ac para a infraestrutura local. Atualizado para valores atuais — a inflação "oficial" foi neste período cerca de 11 %, mas o custo de obras de construção civil tem aumentado recentemente muito mais do que isso — este custo ronda os 120€/m^2ac.

Considerando que neste valor estão incluídos os custos de construção inicial e também os de conservação a 30 anos e que, de acordo com o referido estudo, cada um corresponde a cerca de 50 % do total, chega-se a um valor de referência de 60€/m^2ac para um e para outro.

Considerando agora o estabelecido no Código de Expropriações.

Quando o solo se encontra infraestruturado a respetiva avaliação considera um fator (ver F2 na fórmula atrás apresentada) que atinge 10 % do custo de construção C quando existam todas as infraestruturas, estando este agora fixado em 710€/m^2ac. Ou seja, a existência de todas as infraestruturas, o mesmo é dizer, estar o solo totalmente urbanizado, traduz-se numa sobrevalorização de 71€/m^2ac.

Os dois métodos de cálculo conduzem a valores próximos.

O custo de construção inicial da infraestrutura local situa-se entre os 60€/m^2ac e os 70€/m^2ac; ou seja, perspetivando atualizações, esse custo ronda os 9 % C.

Trata-se, apenas, do custo de construção inicial. Mas, se se considerarem custos de conservação e renovação, o valor duplica.

Como valor de referência para os encargos com infraestrutura local/ m^2ac que poderão ser imputados aos promotores de operações urbanísticas, pode adotar-se o do custo de construção inicial, levemente majorado para que integre uma parcela mínima relativa à manutenção, adotando então o valor arredondado de:

IL = 10 % C

sendo:

C, o "custo de referência" estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro

Também este valor se pode aplicar à generalidade do País, com a ressalva de que em áreas de orografia complicada, em que a realização de infraestruturas exija muros de suporte, o custo será bem maior.

3 — Custo de referência de construção inicial de infraestruturas gerais

Um adequado serviço de infraestruturas de uma qualquer cidade (incluído no conceito de infraestrutura as zonas verdes e os equipamentos) é, genericamente, proporcional à sua dimensão populacional. Para realidades históricas/sociais similares, quase o mesmo é dizer que é proporcional ao da dimensão da área de construção nela existente.

Assim, para estabelecer um referencial de custo de construção inicial de infraestruturas gerais podem ser usados cálculos elaborados no quadro de planos para cidades portuguesas que confrontam nova edificabilidade com previsão de investimento municipal.

Em Plano de Urbanização de Évora chega-se a um valor/m^2ac significativamente superior ao custo de referência para infraestrutura local (10/6, o que se traduziria a valores atuais em cerca de 100€/ m^2ac).

Em Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim de 2007 (ver o Relatório do Plano), chega-se a uma estimativa de investimento municipal de 25 milhões para uma previsão de 2.000 novos fogos (o que, considerando a edificabilidade não apenas para uso habitacional, pode corresponder a 400.000 m^2ac); resulta em 62,5€/ m^2ac, que a valores atuais se traduz em cerca de 72€/ m^2ac.

Fazendo a média dos valores obtidos nestes dois casos chega-se a uma referência de 86€/ m^2ac.

Como valor de referência para os encargos com infraestrutura geral/ m^2ac passíveis de serem imputados a promotores de operações urbanísticas pode então adotar-se o valor

IG = 12 % C

sendo:

C, o "custo de referência" estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro

Este valor inclui apenas o custo de construção inicial, o que significa assumir desde logo que deverá ser o dinheiro público a assegurar os futuros custos de conservação e renovação das infraestruturas gerais.

Percorrendo um outro caminho de cálculo.

Refere o RJUE (DL555/99, republicado pelo DL136/2014, de 09/09) no seu artigo116.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".

Haverá então que confrontar investimentos municipais com edificabilidade. Para tal podem ser adotados dois caminhos, alternativos ou complementares, um relativo ao passado e o outro ao futuro.

O caminho relativo ao passado conduz a números muito exatos, desde que para tal se disponha de informação. Trata-se de: fazer o somatório dos investimentos municipais em infraestrutura geral em passado recente (por exemplo nos últimos 10 anos); calcular a área de construção ocorrida no

mesmo período; e calcular, em €/m^{2}ac, o quociente entre os dois valores. Perspetiva-se o futuro admitindo que será similar ao passado, com eventuais pequenos ajustes, se justificáveis.

O outro caminho, mais voluntarista: considera o "programa plurianual" aprovado, que se espera esteja em consonância com o investimento previsto em plano de ordenamento; e considera a nova edificabilidade decorrente do plano. Duas notas para percorrer este caminho:

Há que considerar todo o investimento em infraestrutura geral; estará previsto no plano? e, estando previsto, em que % será executada no horizonte temporal adotado?

No que respeita à edificabilidade qual considerar, a admitida pelo plano ou a que se perspetiva venha de facto a acontecer? Se o plano admitir uma edificabilidade muito superior à que irá ocorrer, esta opção conduzirá a valores muito afastados. Preferível será, neste caso, estimar a edificabilidade que irá ocorrer naquele horizonte temporal.

5 — Valor da edificabilidade (antes de suportar encargos urbanísticos)

Formulou-se, atrás, uma fórmula elementar para calcular o valor (não especulativo) de um lote urbano, o qual, tendo já suportando encargos urbanísticos, assegurou as infraestruturas de que necessita e ganhou um direito concreto a edificar. Antes disso, o valor de uma parcela corresponde apenas a um potencial, decorrente da edificabilidade estabelecida por plano.

Pretende-se estabelecer compensação por edificabilidade superior ou inferior à abstrata. O seu valor, numa situação em que ainda não foram suportados encargos urbanísticos, corresponde ao valor do solo a que tal edificabilidade corresponde.

Há que saber, então, qual a área de solo que corresponde a 1m^{2}ac.

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

E há que conhecer o valor do solo, por m^2.

Este, conforme atrás referido, é-nos dado pela fórmula S = (cL/ cLmáx x 0,15) x I x C

Assim, o valor da edificabilidade/ m^{2}ac (antes de suportar encargos urbanísticos) é:

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

$$E = (cL/\ cLmáx \times 0{,}15) \times C$$

Em 2019, o valor em cada local seria E = cL x 30,4 €/m2 de solo

5 — Valor de lote urbano

Um lote urbano é uma parcela com direito concreto de edificação, que já assumiu os encargos que lhe tenham sido imputados relativos a infraestruturas.

Referiu-se, atrás, que o valor (não especulativo) de um lote urbano pode ser calculado através da fórmula L = (S+U) x 1,3, sendo S o valor do solo e sendo U o do correspondente custo de construção de infraestruturas.

Calculando o valor do lote por m^{2}ac:

O valor de S é o valor da edificabilidade especificado no ponto anterior.

Para o cálculo de U por m^{2}ac há a considerar que:

O seu valor deve ser determinado a partir dos custos de referência já atrás identificados: 10 % C, o de infraestruturas locais; 12 % C, o de infraestruturas gerais.

A valorização de uma parcela é independente de ter sido o promotor ou o dinheiro público a financiar a execução das infraestruturas.

A existência de infraestruturas locais valoriza diretamente a parcela, sendo óbvio que o respetivo custo deve ser integrado em U (10 % C).

Já a infraestrutura geral tem uma abrangência genérica: valoriza a parcela ainda antes dela ter assumido encargos; e reforça essa valorização quando a parcela passa a ser lote urbano, assegura direitos. Pode considerar-se que a valorização se divide de forma idêntica nas duas etapas; a considerar, então, 50 % x 12 % C.

Seria, em conformidade com o referido:

$$U = 10\ \%\ C + 50\ \% \times 12\ \%\ C = 16\ \%\ C$$

Como valor do lote/ m^2ac ter-se-ia:

$$L = (S+U) \times 1,3$$

$$L = [(cL/\ cLmáx \times 0,15) \times C + 16\ \%\ C] \times 1,3$$

$$L = [(cL/\ cLmáx \times 0,15) + 0,16] \times 1,3 \times C$$

sendo:

(cL/ cLmáx x 0,15), um fator que exprime a valoração do local (cL e cLmáx, estabelecidos no quadro do CIMI);

0,16, um fator que exprime encargos urbanísticos

1,3, um fator que considera outros custos e lucro não especulativo

C, o "custo de referência" para habitação a custos controlados estabelecido conforme Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

Fazendo as contas para um cL= 1,5 (banal em cidade média) ter-se-ia, a valores atuais,

$$L = 207€/\ m^2ac$$

V — Encargos-padrão a considerar no Município de Matosinhos

1 — Adoção das fórmulas atrás formuladas

As fórmulas relativas a valores imobiliários atrás formuladas são passíveis de aplicação à generalidade do País — portanto, também a Matosinhos — uma vez que incluem fatores de diferenciação relativos a cada localização.

Em concreto:

O valor/ m^2 de terreno destinado a infraestrutura geral deverá, por razões perequativas, ser assumido como igual ao de qualquer outro situado na mesma UOPG. Assim, a fórmula a aplicar é:

$$S = (cL/\ cLmáx \times 0,15) \times I \times C$$

Para o valor do m^2 de edificabilidade a mais ou a menos a fórmula a aplicar é:

$$E = (cL/\ cLmáx \times 0,15) \times C$$

O custo de construção e de manutenção de infraestruturas é similar em todo o País.

Assim, afigura-se adequado adotar o custo padrão de infraestrutura local/ m^2ac:

$$IL = 10\ \%\ C$$

2 — Custo padrão da infraestrutura geral/ m^2ac

No que respeita ao custo padrão da infraestrutura geral justifica-se uma reflexão específica, considerando dados disponíveis relativos a Matosinhos.

Seguir-se-ão dois caminhos distintos, um relativo ao passado e o outro relativo ao futuro em perspetiva.

Relativamente ao passado:

Consideraram-se as contas de gerência relativas ao período de 2010 a 2019, inclusive.

Analisaram-se, um a um os investimentos realizados e identificaram-se aqueles que correspondem a infraestruturas gerais, de acordo com a definição adotada no PDM.

O respetivo somatório traduz-se em 71,6 milhões €, o mesmo é dizer 7,2 milhões €/ano:

Equipamentos Escolares*	19 637 868,77 €
Equipamentos Desportivos	4 210 079,48 €
Vias Estruturantes Municipais	8 691 888,38 €
Qualificação Ambiental e Espaços verdes/de utilização coletiva	13 066 552,88 €
Infraestruturas Cemiteriais	1 266 227,00 €
Parques de Estacionamento	1 744 388,94 €
ETAR	15 271 011,64 €
Equipamentos de Saúde	123 214,41 €
Equipamentos Culturais	6 374 097,65 €
Iluminação Pública	1 249 239,36 €
Total	71 634 568,51 €

* Considerou-se 50 % do investimento, por serem obras de ampliação, mas também de remodelação

Neste período registou-se no município de Matosinhos a seguinte edificabilidade:

Ano	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Área Total Construção (m^2 ac)	63 842	67 724	53 232	80 294	57 424	26 482	70 938	46 267	123 050	101 245	690 498

Verificou-se assim, neste período, um investimento municipal em infraestrutura geral de:

71,6 milhões €/ 690.500 m^2ac = 103,7 €/ m^2ac = 14,6 % x C/m^2ac

Trata-se de um valor relativamente elevado face ao expectável, o que traduz, provavelmente, uma retração de investimento municipal inferior ao ocorrido na dinâmica edificatória durante o período de crise, como forma, até, de estimular a procura interna.

Perspetivando o futuro:

O PDM integra um Programa de Execução, orçamentado em 215,5 milhões de euros.

Distinguindo uma a uma, de entre as ações propostas, aquelas que correspondem a infraestrutura geral, chegou-se a um valor de 151,6 milhões de euros.

Admitindo que em 10 anos se cumprirá 2/3 do investimento previsto, tal traduz-se num investimento de 100 milhões, ou seja, de 10 milhões/ano, seria um investimento significativamente superior ao ocorrido na década transata, admissível perante um aumento de receitas decorrente de um previsível aumento da atividade imobiliária, mas com uma nota de otimismo, até porque é também previsível que aumente a percentagem de investimento em conservação e em ações de natureza imaterial.

No que respeita à edificabilidade, ultrapassada de alguma forma a crise imobiliária, é então expectável que a dinâmica edificatória aumente significativamente, o que aliás já aconteceu em 2018 e 2019. Admitindo que se mantém a nova edificabilidade anual dos últimos 2 anos, talvez ligeiramente majorada, chega-se a um cenário de 120 000 m^2ac/ ano.

Ter-se-ia então um investimento municipal em infraestrutura geral para a próxima década de:

100 milhões €/1,2 milhões de m^2ac = 83,3 €/m2ac = 11,7 % x C/m^2ac

Em síntese:

Este último número é similar ao obtido nas situações atrás referidas respeitantes a outras cidades.

O número relativo à década anterior é algo superior, mas não muito, o que até pode ser explicado pela crise ocorrida.

Adota-se então, com segurança, o custo padrão relativo a infraestrutura geral de 12 % x C/m^2ac.

VI — Proposta, para o Município de Matosinhos, sobre compensações e sobre os encargos urbanísticos a suportar pelos promotores

A normativa do PDM exige regulamentação complementar.

Para a perequação da edificabilidade/mais valias:

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

Para a perequação dos encargos:

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

Taxa relativa a infraestruturas urbanísticas (TRIU), considerando:

Custo padrão/m^2ac de construção inicial da infraestrutura local;

Custo padrão/m^2ac de construção inicial da infraestrutura geral.

1 — Valor da compensação por edificabilidade concreta superior ou inferior à abstrata.

O método utilizado conduziu a solução direta e inequívoca.

Quando, no respeito pela normativa do PDM, a edificabilidade concreta for superior ou inferior à abstrata, o valor da compensação a pagar é:

$$CE = (Ec – Ea) \times (cL/ cLmáx \times 0,15) \times C$$

sendo:

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a preexistente, (a edificabilidade concreta, incluindo a preexistente em situação legal (se existir) e o acréscimo de edificabilidade que ocorra em sede de controlo prévio da operação urbanística)

Ea, a edificabilidade abstrata cL, o coeficiente de localização estabelecido no quadro do CIMI para o local cLmáx, o maior coeficiente de localização estabelecido no quadro do CIMI

C, o “custo de referência” estabelecido conforme Portaria 65/2019

Sendo o valor negativo a compensação é paga pelo Município ao promotor.

A edificabilidade concreta, incluindo a preexistente em situação legal (se existir) e o acréscimo de edificabilidade que ocorra em sede de controlo prévio da operação urbanística.

2 — Valor da compensação por cedência efetiva para infraestrutura geral superior ou inferior à cedência média estabelecida.

O método utilizado conduziu a solução direta e inequívoca.

Quando a cedência efetiva para infraestrutura geral for superior ou inferior à cedência média estabelecida no PDM (0,5m^2/m^2ac) haverá lugar ao pagamento de uma compensação no valor de:

$$CC = (Ec \times 0,5 — Ce) \times (cL/ cLmáx \times 0,15) \times I \times C$$

sendo:

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a pré-existente

Ce, a cedência efetiva para infraestrutura geral cL, o coeficiente de localização estabelecido no quadro do CIMI para o local cLmáx, o maior coeficiente de localização estabelecido no quadro do CIMI

I, o índice de edificabilidade abstrata estabelecido pelo PDM para o local

C, o “custo de referência” estabelecido conforme Portaria 65/2019

Sendo o valor negativo a compensação é paga pelo Município ao promotor.

3 — Taxa relativa a infraestruturas urbanísticas (TRIU)

Em conformidade com a normativa do PDM e com a metodologia desenvolvida, importa sublinhar que:

Se distingue infraestrutura local de infraestrutura geral e, em consequência, a TRIU distinguirá e integrará essas duas parcelas.

Os encargos com obras de infraestrutura a suportar por promotor integram não apenas o pagamento de taxa, mas também a realização de obras de urbanização.

O quadro legal (e a normativa do PDM) obrigam a um tratamento perequativo de todas as operações urbanísticas, as sistemáticas e as não sistemáticas, as que necessitam de realizar obras de urbanização e aquelas que apenas se aproveitam das já existentes.

No que respeita à parcela infraestrutura local:

A normativa do PDM refere que o encargo da generalidade das operações urbanísticas se deve referenciar a *encargos padrão* e atribui aos promotores o dever de:

Execução de obras de urbanização e correspondente cedência de terreno, conforme o necessário à operação, variável em função de preexistências e de especificidades locais;

Pagamento de taxa pelas infraestruturas urbanísticas, cujo valor será o do somatório resultante dos custos padrão …, do qual será abatido o custo das obras de urbanização.

Identificou-se um custo de referência de construção inicial de 9 % C/m^{2}ac.

Identificou-se um custo similar relativo à sua manutenção e reforço ao longo de 30 anos.

Resultam, destas orientações, as seguintes ideias:

O encargo com a infraestrutura local não será igual em todas as operações urbanísticas, irá variar em função de preexistências e de especificidades locais.

Mas todas as operações urbanísticas, mesmo as já por elas servidas, devem contribuir para o financiamento da infraestrutura local, seja por razões perequativas, seja ainda porque todas elas exigem futuros investimentos na sua manutenção e reforço.

A compatibilização destes dois preceitos e dos demais requisitos atrás enunciados pode ser assegurada através de:

Taxa estabelecendo um encargo mínimo com infraestrutura local, a suportar por todas as operações urbanísticas.

Nos casos em que o promotor realize obras de infraestrutura, o seu custo deve ser subtraído ao valor da taxa, podendo anulá-la.

Assumindo como valor de referência para os encargos com infraestrutura local os 10 % C/m^{2}ac atrás propostos e justificados, ter-se-á como parcela da TRIU correspondente à infraestrutura local,

$$TIL = Ec \times fIP \times 10\ \%\ C$$

sendo:

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a preexistente fIP, um fator sujeito a ponderação técnico/financeira, de decisão política

C, o “custo de referência” estabelecido conforme Portaria 65/2019

A fixação do fator fIP suscita as seguintes observações:

Justifica-se que, quando compatível com o mercado, fIP = 1. Corresponde à plena assunção pelos promotores do custo de construção inicial da infraestrutura local. E é a única forma de uma equidade plena em todas as operações urbanísticas, já que um loteamento banal assume esses encargos.

Tal opção iria aumentar significativamente os encargos das muitas operações isoladas penduradas nas infraestruturas existentes. Seria uma opção muito adequada na perspetiva do ordenamento do território, já que tais operações têm originado a fragmentação e dispersão edificatória, o mesmo é dizer, a desordem que tem caraterizado a recente ocupação urbana. Mas teria forte impacto, exigindo ponderação política.

Se fIP for fixado em valor muito inferior, manter-se-á uma fiscalidade urbanística que fomenta a desordem, ficando por cumprir o princípio perequativo, e tendo como implicação financeira para o Município a baixa arrecadação de receitas nesta sede.

Considera-se, assim, que fIP nunca deveria ser inferior a 50 % e que em município com significativa dinâmica edificatória deveria aproximar-se de 100 %.

Tendo em conta todos estes considerandos, a opção foi a de fixar fIP = 0,5 (ou seja, em metade do custo padrão).

Daí resulta:

TIL = Ec x 0,5 x 10 % C = Ec x 5 % C

o que representa, em valores atuais (atendendo ao disposto no n.º 9 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro), 35, 5€/m^2ac

No que respeita à parcela infraestrutura geral há a referir que:

A participação no financiamento da infraestrutura geral deverá ser igual para todas as operações urbanísticas, proporcional à respetiva edificabilidade, não se vislumbrando justificação para que assim não seja.

O PDM já assim o prevê no que respeita à cedência de terreno, que será efetiva ou substituída por compensação.

Utilizando como referência o valor padrão para obras de infraestrutura geral atrás fixado, o Município tem toda a legitimidade para fixar o valor da taxa a cobrar, de 0 a 100 %. Não se colocam neste domínio razões perequativas ou de ordenamento, apenas financeiras e sociais: a necessidade de dispor de verbas para assegurar as funções que lhe estão cometidas; deverem ser as mais valias criadas no processo de transformação urbana (e não o dinheiro de todos) a suportarem os encargos que suscitam. Nesta fixação justifica-se uma especial ponderação do funcionamento do mercado imobiliário em cada local.

Ter-se-á então:

TIG = Ec x fgP x 12 % C

sendo:

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a preexistente fgP, um fator decorrente de decisão política

C, o "custo de referência" estabelecido conforme Portaria 65/2019

Atendendo aos referidos considerandos, a decisão política foi: a de fixar flP = 0,5 (ou seja, em metade do custo padrão); mas, evitando um aumento significativo e imediato das taxas até agora em vigor, fazê-lo de forma progressiva, começando por flP = 0,1 e estabelecendo aumentos anuais sucessivos.

Daí resulta, para aquando da entrada em vigor deste Regulamento:

TIG = Ec x 0,1 x 12 % C = Ec x 1,2 % C

o que representa, em valores atuais (atendendo ao disposto no n.º 9 da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro), 8,5 €/m^2ac

O valor da TRIU será então:

TRIU = TIL + TIG = (Ec x 5 % C – OU) + (Ec x 1,2 % C)

sendo a parcela TIL = 0 quando de (Ec x 5 % C – OU) resultar valor negativo e sendo:

Ec, a edificabilidade concreta, licenciada, que exceda a preexistente

C, o "custo de referência" estabelecido conforme Portaria 65/2019

Ou, o custo das obras de urbanização a cargo do promotor

A valores atuais:

TRIU = (Ec x 35,5 € — OU), parcela nula quando negativa + (Ec x 8,5 €)

316133315