

CONTRIBUTOS PARA O REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO DO SOLO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Resumo de três estudos de caso:

Bragança: Plano Diretor Municipal

Lagoa: Plano de Urbanização da UP 11

Fátima: Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII

Emília Malcata Rebelo

ÍNDICE

1. Introdução.....	12
1.1. Enquadramento justificativo.....	12
1.2. Objetivos.....	13
1.3. Metodologia.....	14

Estudo de caso de Bragança: Plano Diretor Municipal (Resumo).....20

1. EDIFICABILIDADE/M ² E PREÇOS/M ² NO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA...21	
1.1. Edificabilidade média abstracta/m ²	21
1.2. Investimento/m ² com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.....	22
1.3. Preço do solo/m ²	22
2. TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO.....	23
2.1. Taxa Municipal de Urbanização.....	23
2.2. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação.....	25
2.3. Comparação entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização.....	27
3. AFETAÇÃO SOCIAL DAS MAIS-VALIAS GERAIS ATRIBUÍDAS PELOS PLANOS.....	29
3.1. Método Simplificado.....	29
3.1.1. Valor simplificado usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado	29
3.1.2. Valor simplificado usando o preço médio/m ² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	30
3.1.3. Síntese comparativa entre os valores simplificados.....	31
3.2. Valor perequativo médio	32
3.2.1. Valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo transaccionado no mercado.....	32
3.2.2. Valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	33

3.2.3. Valor perequativo médio direto, baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	34
3.2.4. Síntese comparativa entre os valores perequativos	35
3.3. Método Analítico.....	37

Estudo de Caso de Lagoa: Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento 11 (Resumo).....40

1.EDIFICABILIDADE/M ² E PREÇOS/M ² NO MUNICÍPIO DE LAGOA.....	41
1.1. Edificabilidade média abstracta/m ²	41
1.2. Investimento/m ² com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.....	42
1.3. Preço do solo/m ²	42
2. TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO.....	43
2.1. Taxa Municipal de Urbanização.....	43
2.2. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação.....	44
2.2.1. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação aplicada directamente à Unidade de Planeamento UP 11.....	44
2.2.2. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação no concelho de Lagoa.....	44
2.3. Comparação entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização.....	45
3. AFETAÇÃO SOCIAL DAS MAIS-VALIAS GERAIS ATRIBUÍDAS PELOS PLANOS.....	47
3.1. Método Simplificado.....	47
3.1.1. Valor simplificado usando o preço médio/m ² de solo transaccionado no mercado	47
3.1.2. Valor simplificado usando o preço médio/m ² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	48
3.1.3. Síntese comparativa entre os valores simplificados.....	49
3.2. Valor perequativo médio	50
3.2.1. Valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo transaccionado no mercado.....	50
3.2.2. Valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	52

3.2.3. Valor perequativo médio direto, baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	53
3.2.4. Síntese comparativa entre os valores perequativos	54
3.3. Método Analítico.....	55
3.3.1. Síntese comparativa dos valores analíticos.....	59

Estudo de Caso de Fátima: Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII (Resumo).....61

1.EDIFICABILIDADE/M ² E PREÇOS/M ² NO MUNICÍPIO DE OURÉM.....	62
1.1. Edificabilidade média abstracta/m ²	62
1.2. Investimento/m ² com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.....	62
1.3. Preço do solo/m ²	63
2. TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO.....	64
2.1. Taxa Municipal de Urbanização.....	64
2.2. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação.....	64
2.2.1. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação na zona de intervenção do Plano de Pormenor	64
2.2.2. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação na zona urbana de Fátima.....	65
2.3. Comparação entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização.....	66
3. AFETAÇÃO SOCIAL DAS MAIS-VALIAS GERAIS ATRIBUÍDAS PELOS PLANOS.....	67
3.1. Método Simplificado.....	67
3.1.1. Valor simplificado usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado	67
3.1.2. Valor simplificado médio usando o preço médio/m ² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	68
3.1.3. Síntese comparativa entre os valores simplificados.....	69
3.2. Valor Perequativo Médio.....	71
3.2.1. Valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo transacionado no mercado.....	71

3.2.2. Valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	72
3.2.3. Valor perequativo médio direto, baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	73
3.2.4. Síntese comparativa entre os valores perequativos	74
3.3. Método Analítico (Taxa sobre Empreendimentos Especiais).....	75
3.3.1. Síntese comparativa dos valores analíticos.....	79

ÍNDICE DE FIGURAS E TABELAS

Figura 1. Esquema geral da metodologia seguida no presente estudo.....	15
Figura 2. Informação utilizada na determinação da edificabilidade/m ² (abstracta e concreta) e do preço/m ² (baseado nas transações de mercado, e na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis).....	16
Figura 3. Metodologia de cálculo e análise da Taxa Municipal de Urbanização e da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação.....	17
Figura 4. Procedimento de cálculo do Método simplificado.....	18
Figura 5. Procedimento de cálculo do Método perequativo médio.....	19
Figura 6. Procedimento de cálculo do Método analítico.....	19

Estudo de caso de Bragança: Plano Diretor Municipal (Resumo).....

Tabela 1.1. Edificabilidade/m ² média do concelho de Bragança.....	21
Tabela 1.2. Investimento/m ² médio com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas no concelho de Bragança.....	22
Tabela 1.3. Preços médios do solo/m ² com base nas transações de mercado e na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis no concelho de Bragança.....	23
Tabela 2.1. Valores da Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor no Município de Bragança por metro quadrado de área bruta de construção licenciada	23
Tabela 2.2. Valores totais mínimo e máximo da Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor no Município de Bragança em cada tipo de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, considerando	

os cenários em que a totalidade da área bruta de construção licenciada se destina a edificação ou a loteamento.....	24
Tabela 2.3. Valores mínimos e máximos da Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor no Município de Bragança para as operações urbanísticas estudadas	25
Tabela 2.4. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação no Município de Bragança por metro quadrado de área bruta de construção licenciada.....	26
Tabela 2.5. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para a totalidade do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar a nível concelhio	26
Tabela 2.6. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação no Município de Bragança para as operações urbanísticas estudadas	27
Tabela 2.7. Diferença entre os valores por m ² da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e a Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor no Município de Bragança	27
Tabela 2.8. Diferenças entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da atual Taxa Municipal de Urbanização para a totalidade do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar a nível concelhio.....	28
Tabela 2.9. Diferenças entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da atual Taxa Municipal de Urbanização para algumas operações urbanísticas específicas de construção e de loteamento	29
Tabela 3.1. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) determinados no Plano Diretor Municipal de Bragança, usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado	29
Tabela 3.2. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) determinados no Plano Diretor Municipal de Bragança, usando o preço médio/m ² de solo baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	30
Tabela 3.3. Análise comparativa dos montantes de 10% dos valores simplificados destinados a afetação social para cada um dos tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, considerando o	

preço do solo/m ² de mercado e o preço do solo/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	31
Tabela 3.4. Análise comparativa dos montantes de 30% dos valores simplificados destinados a afetação social para cada um dos tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, considerando o preço do solo/m ² de mercado e o preço do solo/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	32
Tabela 3.5. Valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo transacionado no mercado no concelho de Bragança	33
Tabela 3.6. Valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo no concelho de Bragança decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis	34
Tabela 3.7. Valor perequativo médio determinado diretamente, usando o preço/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	35
Tabela 3.8. Valores perequativos mínimos (correspondentes a 20% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos.....	36
Tabela 3.9. Valores perequativos máximos (correspondentes a 60% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos.....	36
Tabela 3.10. Valores analíticos mínimo (30%) e máximo (60%) para os diversos tipos de uso do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar.....	39

Estudo de caso de Lagoa: Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento 11 (Resumo).....40

Tabela 1.1. Edificabilidade/m ² média do concelho de Lagoa.....	41
Tabela 1.2. Investimento/m ² médio com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas no concelho de Lagoa.....	42
Tabela 1.3. Preços médios do solo/m ² com base nas transações de mercado e na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis no concelho de Lagoa.....	43

Tabela 2.1. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente, e respectivos usos, da Unidade de Planeamento UP 11.....	43
Tabela 2.2. Valores da Taxa Municipal de Urbanização, nas diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, considerando o coeficiente C_3 determinado diretamente no Plano de Urbanização.....	44
Tabela 2.3. Valores da Taxa Municipal de Urbanização, nas diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, considerando o coeficiente C_3 médio no concelho de Lagoa.....	45
Tabela 2.4. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização e respetiva diferença, considerando o coeficiente C_3 determinado diretamente no Plano de Urbanização	46
Tabela 2.5. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização e respetiva diferença, considerando o coeficiente C_3 médio no concelho de Lagoa	46
Tabela 3.1. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) nas diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado.....	47
Tabela 3.2. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%), nas diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço/m ² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	48
Tabela 3.3. Análise comparativa dos montantes de 10% dos valores simplificados destinados a afetação social, nas diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, considerando o preço do solo/m ² de mercado e o preço do solo/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	49
Tabela 3.4. Análise comparativa dos montantes de 30% dos valores simplificados destinados a afetação social, nas diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, considerando o preço do	

solo/m ² de mercado e o preço do solo/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	50
Tabela 3.5. Valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo transacionado no mercado no concelho de Lagoa	51
Tabela 3.6. Valor perequativo médio usando o preço/m ² de solo no concelho de Lagoa decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	52
Tabela 3.7. Valor perequativo médio determinado diretamente, usando o preço/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	53
Tabela 3.8. Valores perequativos mínimos (correspondentes a 20% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos.....	54
Tabela 3.9. Valores perequativos máximos (correspondentes a 60% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos.....	55
Tabela 3.10. Valores analíticos mínimo (30%) e máximo (60%), para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação diretamente para o Plano de Urbanização.....	57
Tabela 3.11. Valores analíticos mínimo (30%) e máximo (60%), para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para o concelho de Lagoa.....	58
Tabela 3.12. Valores analíticos mínimos (correspondentes a 30% dos valores sobre os quais esta taxa incide) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m ² de mercado e baseado no preço do solo/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	59
Tabela 3.13. Valores analíticos máximos (correspondentes a 60% dos valores sobre os quais esta taxa incide) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m ² de mercado e baseado no preço do solo/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	60

Estudo de Caso de Fátima: Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII (Resumo).....

Tabela 1.1. Edificabilidade/m ² média do concelho de Ourém.....	62
--	----

Tabela 1.2. Investimento/m ² médio com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas no concelho de Ourém.....	63
Tabela 1.3. Preços médios do solo/m ² com base nas transações de mercado e na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis no concelho de Ourém.....	63
Tabela 2.1. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nas unidades urbanísticas constituintes do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII.....	64
Tabela 2.2. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nas unidades urbanísticas constituintes do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII, considerando o coeficiente C ₃ determinado directamente no Plano de Pormenor.....	65
Tabela 2.3. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nas unidades urbanísticas constituintes do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII, considerando o coeficiente C ₃ determinado para o perímetro urbano de Fátima.....	65
Tabela 2.4. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização, para todas as unidades urbanísticas, considerando o cálculo direto da TMUE no Plano de Pormenor.....	66
Tabela 2.5. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização, para todas as unidades urbanísticas, considerando o coeficiente C ₃ determinado para o perímetro urbano de Fátima	67
Tabela 3.1. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%), para todas as unidades urbanísticas, usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado.....	68
Tabela 3.2. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%), para todas as unidades urbanísticas, usando o preço/m ² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	69
Tabela 3.3. Análise comparativa dos montantes de 10% dos valores simplificados destinados a afetação social para as unidades urbanísticas e consoante os tipos de uso, considerando o preço do solo/m ² de mercado e o	

preço do solo/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	70
Tabela 3.4. Análise comparativa dos montantes de 30% dos valores simplificados destinados a afetação social para as unidades urbanísticas e consoante os tipos de uso, considerando o preço do solo/m ² de mercado e o preço do solo/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	70
Tabela 3.5. Valor perequativo médio e respetivos limites inferior (20%) e superior (60%), para todas as unidades urbanísticas, usando o preço/m ² de solo transacionado no mercado.....	72
Tabela 3.6. Valor perequativo médio e respetivos limites inferior (20%) e superior (60%), para todas as unidades urbanísticas, usando o preço/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	73
Tabela 3.7. Valor perequativo médio e respetivos limites inferior (20%) e superior (60%) determinados diretamente, para todas as unidades urbanísticas, usando o preço/m ² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	74
Tabela 3.8. Valores perequativos mínimos (correspondentes a 20% dos valores perequativos totais), para todas as unidades urbanísticas, decorrentes da aplicação dos três métodos descritos.....	75
Tabela 3.9. Valores perequativos máximos (correspondentes a 60% dos valores perequativos totais), para todas as unidades urbanísticas, decorrentes da aplicação dos três métodos descritos	75
Tabela 3.10. Valores analíticos mínimo (30%) e máximo (60%), para todas as unidades urbanísticas, para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação diretamente para o Plano de Pormenor.....	78
Tabela 3.11. Valores analíticos mínimo (30%) e máximo (60%), para todas as unidades urbanísticas, para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para o perímetro urbano de Fátima.....	79
Tabela 3.12. Valores analíticos mínimos (correspondentes a 30% dos valores sobre os quais esta taxa incide) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m ² de mercado e baseado no preço do solo/m ²	

decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, para todas as unidades urbanísticas.....80

Tabela 3.13. Valores analíticos máximos (correspondentes a 60% dos valores sobre os quais esta taxa incide) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, para todas as unidades urbanísticas.....80

1. INTRODUÇÃO

1.1. Enquadramento justificativo

Este documento visa constituir-se como suporte ao “Modelo económico-financeiro dos planos e programas territoriais”, que constitui a parte II da proposta de reformulação do “Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial”, que comenta e complementa, numa perspetiva de aplicação prática, e quantifica sob o ponto de vista económico-financeiro.

A Missão deste “Modelo económico-financeiro dos planos e programas territoriais” consiste em redistribuir socialmente o valor do solo, isto é, fazer reverter para o benefício público as “mais-valias” que resultam de decisões de planeamento territorial¹, reduzindo deste modo o valor máximo do solo, e evitando a especulação não se traduzindo, portanto, num agravamento fiscal, nem num agravamento de custo da construção.

As compensações propostas e aqui quantificadas vão permitir baixar efetivamente o preço do solo, através dos seguintes mecanismos:

- Regulação do preço do solo exercida, nomeadamente, através da carta de referência de valores fundiários;
- Alargamento da oferta de solo urbanizado, já que o controle sobre as margens especulativas fundiárias evita comportamentos de entesouramento e a permanência de solos expectantes;
- Achatamento da curva de valorização do solo, já que a inexistência de solo “urbanizável” evita o surgimento e a expansão territorial de “margens especulativas” fundiárias;
- Incentivo à realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas a custo real, sem sobrecarregar as finanças municipais, e independentemente da possível obtenção de financiamentos²;

¹ Entrada em vigor ou alteração de um plano urbanístico, e/ou disponibilização de infraestruturas urbanísticas a privados pelo município.

² Atendendo a que as taxas municipais de urbanização correntemente em vigor são claramente insuficientes para suportar estes custos.

- Regulação das rendas, suportando o arrendamento a preços regulados, o que se vai traduzir numa redução do valor do solo edificado³.

1.2. Objetivos

Esta proposta apresenta a reformulação da Taxa Municipal de Urbanização⁴ e o lançamento de um conjunto de instrumentos de gestão territorial com vista a assegurar a sustentabilidade do regime económico-financeiro do solo e do ordenamento do território, e a transparência e equidade na distribuição perequativa dos benefícios e custos que resultam das decisões de planeamento. Estes instrumentos de gestão territorial - cuja sustentabilidade, viabilidade e exequibilidade são aqui justificadas - visam atingir os seguintes objectivos:

- Reforçar as finanças municipais e suportar a sustentabilidade económico-financeira dos Municípios;
- Clarificar as origens e as aplicações de fundos municipais decorrentes do desenvolvimento de atividades de urbanização, e quantificar objetivamente os valores concretos das contribuições obteníveis através dos instrumentos de gestão urbanística e territorial propostos;
- Avaliar de forma transparente e com base numa parametrização objetiva, as diferenças entre os valores das edificabilidades concretas de determinadas operações urbanísticas e a edificabilidade média abstracta municipal, isto é, as “mais-valias” geradas pelas operações urbanísticas e pelas decisões de planeamento municipal relativamente ao valor médio municipal;

³ As percentagens de cálculo apresentadas assentam na constatação de que em grande parte dos países europeus, a oferta de arrendamento público representa cerca de 20% do valor da edificabilidade concreta.

⁴ Esta reformulação da Taxa Municipal de Urbanização visa uniformizar o seu cálculo e facilitar a sua aplicação de modo mais equitativo em todo o território nacional.

- Assegurar que estas “mais-valias” revertem em favor do interesse geral da população e não de interesses privados específicos;
- Simplificar o cálculo destas “mais-valias”, favorecendo a sua articulação com cartografia digitalizada;
- Garantir a justa cobrança aos promotores/construtores dos benefícios resultantes dos serviços de infraestruturização prestados pelos Municípios (de que usufruem), e das mais-valias fundiárias resultantes de decisões de planeamento;
- Complementar estas medidas contributivas com incentivos à urbanização e construção, respeitando o direito da propriedade, nomeadamente através de incentivos a operações urbanísticas de interesse municipal;
- Assegurar uma maior justiça equitativa na distribuição de benefícios e de encargos decorrentes dos processos de urbanização;

1.3. Metodologia

Com vista ao atingimento destes objetivos são propostas e fundamentadas sob o ponto de vista económico-financeiro:

- A reformulação da Taxa Municipal de Urbanização - que passa a designar-se por Taxa Municipal de Urbanização e Edificação -, que visa assegurar a cobertura dos custos de investimento com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas primárias e secundárias que se tornem necessárias pela modificação da extensão, intensidade ou tipo de utilização do solo decorrente de operações urbanísticas, assegurando a autonomia financeira do município;
- O lançamento de novos instrumentos de compensação perequativa dentro de cada município (valor simplificado, valor perequativo médio, e valor analítico)



Figura 1. Esquema geral da metodologia seguida no presente estudo

A informação de base (calculada nos relatórios apresentados anteriormente) necessária ao apuramento dos valores correspondentes aos instrumentos de gestão territorial aqui propostos refere-se à edificabilidade/m² e ao preço/m², e foi trabalhada a partir da seguinte informação:

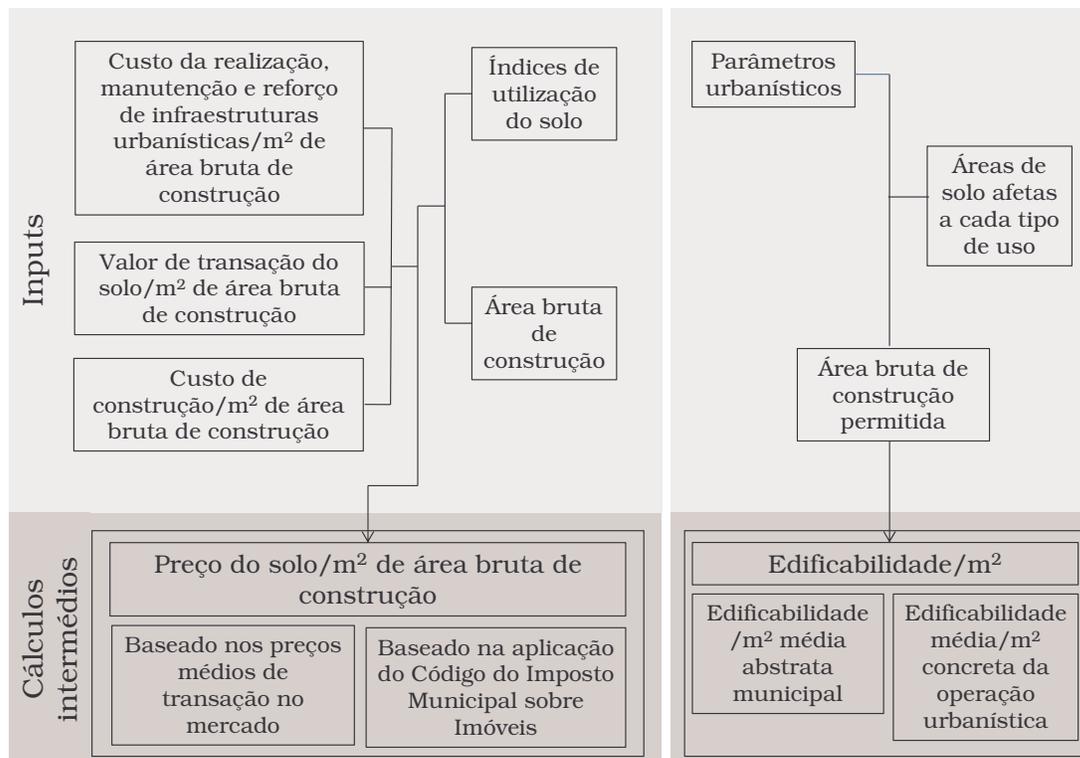


Figura 2. Informação utilizada na determinação da edificabilidade/m² (abstracta e concreta) e do preço/m² (baseado nas transações de mercado, e na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis)

Este estudo consistiu em analisar três casos de estudo com planos territoriais em vigor – Município de Bragança, em que está em vigor o Plano Diretor Municipal, Município de Lagoa, em que está em vigor o Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento 11, e Município de Ourém, em que está em vigor o Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII, pautando-se pelos seguintes vetores de análise:

- Simulação dos valores previsíveis potencialmente cobráveis pelos instrumentos de gestão urbanística propostos, de acordo com critérios de parametrização devidamente fundamentados, e considerando diversos cenários de análise;
- Comparação, para os três municípios em estudo, da situação decorrente do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território atualmente em vigor com a potencialmente decorrente da aplicação da atual proposta de revisão do regime Jurídico;

- Análise comparativa entre os três municípios dos mecanismos de perequação propostos;
- Análise das repercussões do Regime Jurídico proposto sobre o preço do solo.

A metodologia seguida no cálculo da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (TMUE), e respectiva comparação com a actual Taxa Municipal de Urbanização, está sistematizada na figura 3:

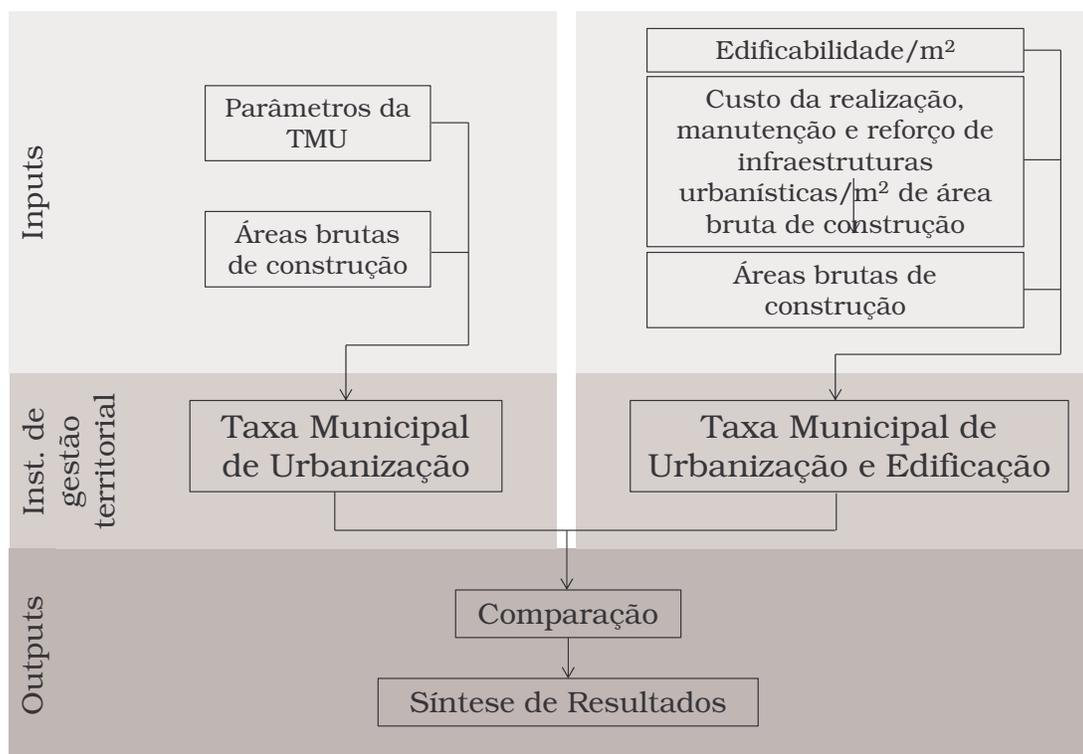


Figura 3. Metodologia de cálculo e análise da Taxa Municipal de Urbanização e da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação

A proposta de afectação social das “mais-valias” gerais atribuídas pelos planos compreende três vertentes:

- O Método simplificado;
- O Método perequativo médio
- O Método analítico

O cálculo do Método simplificado desenrola-se de acordo com os seguintes passos:

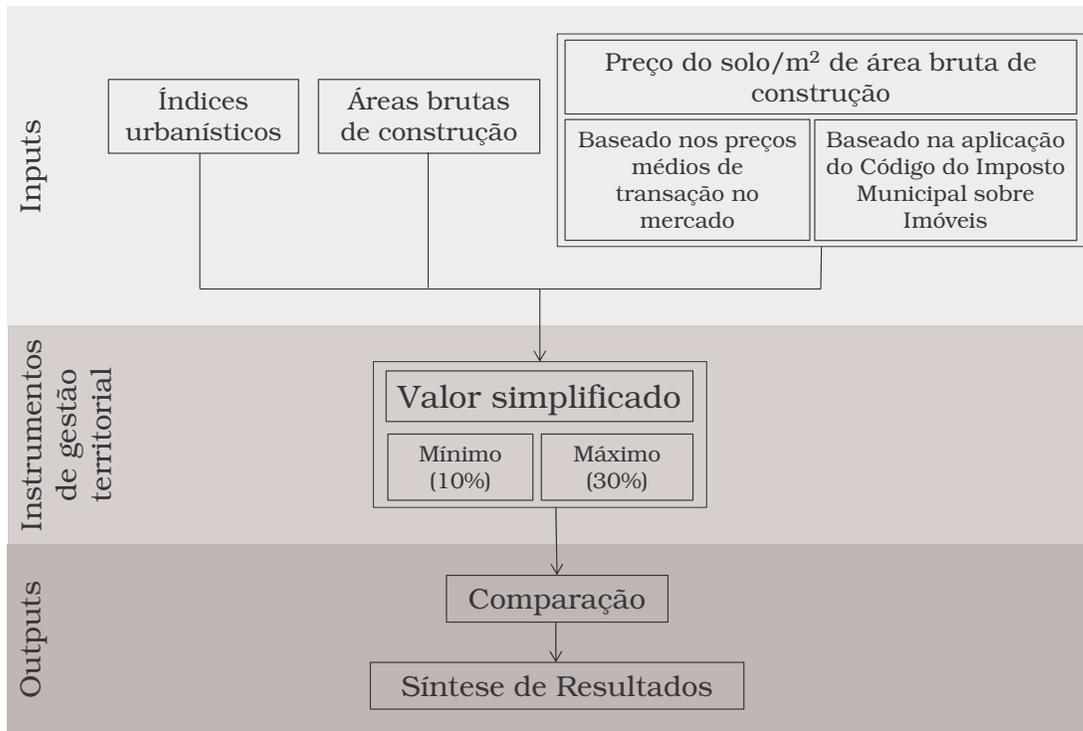


Figura 4. Procedimento de cálculo do Método simplificado

O cálculo do valor perequativo médio obedece à seguinte metodologia:

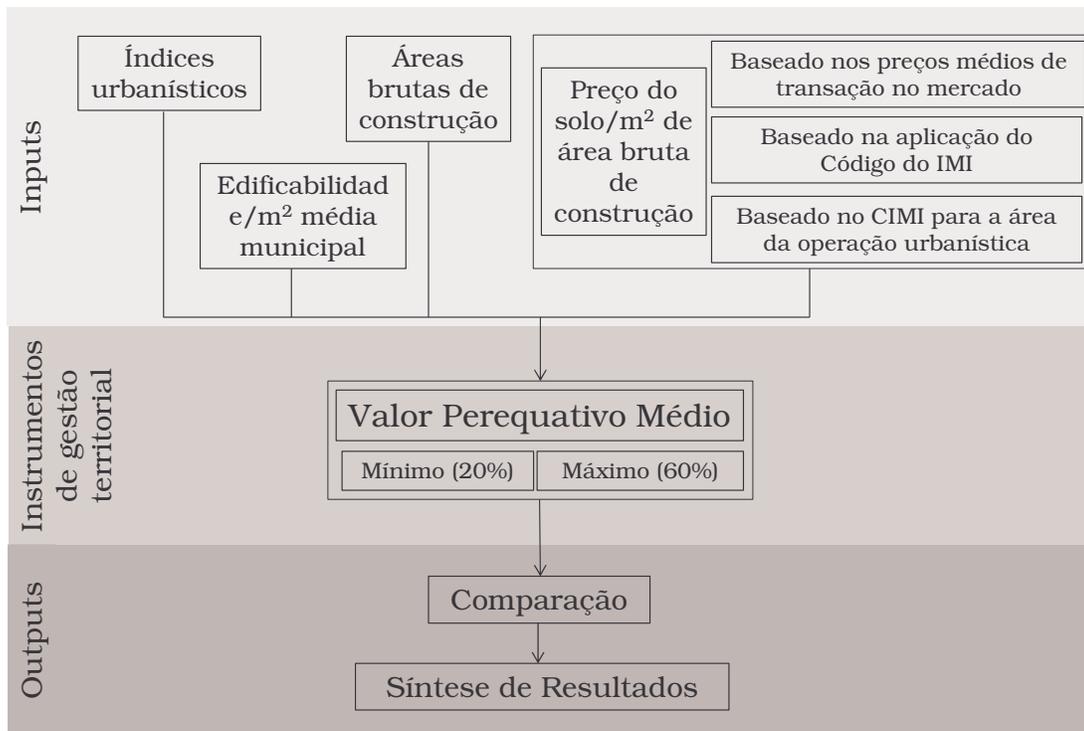


Figura 5. Procedimento de cálculo do Método perequativo médio

O método analítico é, por sua vez, aplicado de acordo com os seguintes procedimentos:

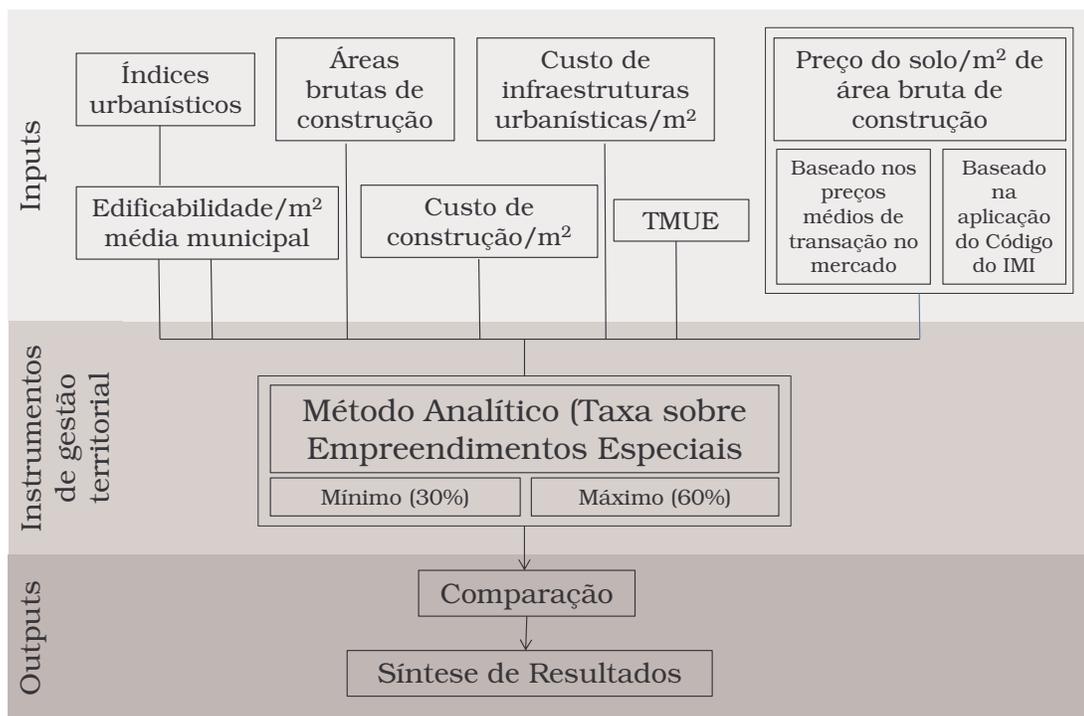


Figura 6. Procedimento de cálculo do Método analítico

**Estudo de Caso de Bragança: Plano
Diretor Municipal (Resumo)**

1. EDIFICABILIDADE/M² E PREÇOS/M² NO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA

No cálculo dos valores das Taxas Municipal de Urbanização e de Urbanização e Edificação e dos instrumentos de gestão territorial propostos destinados a afetar socialmente as mais-valias gerais atribuídas pelos planos foram utilizados os valores correspondentes à edificabilidade/m² e preços/m² para o município de Bragança que se sistematizam seguidamente (o seu cálculo pormenorizado foi apresentado no respetivo estudo de caso).

1.1. Edificabilidade média abstrata/m²

Como o solo urbanizado e o solo cuja urbanização seja possível programar do concelho de Bragança é constituído por diferentes tipos de espaços urbanizados, espaços de equipamento e espaços de indústria, a ponderação das respetivas edificabilidades abstratas máximas/m² admitidas conduz a um valor final médio de 0,5406 m² de área bruta de construção por m² de solo.

Tabela 1.1. Edificabilidade/m² média do concelho de Bragança

Subcategorias de espaço			Edificabilidade/m ² (m ² de área bruta de construção/m ² de solo)
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	0,2889
		Tipo II	0,0000
		Tipo III	0,0050
		Tipo IV	0,0445
		Tipo V	0,0289
		Tipo VI	0,0191
	Espaços de equipamento		0,0438
	Espaços de indústria		0,0213
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	0,0017
		Tipo II	0,0185
		Tipo III	0,0012
		Tipo IV	0,0168
		Tipo V	0,0008
	Espaços de equipamento		0,0235
	Espaços de indústria		0,0264
Edificabilidade/m ² do concelho			0,5406

1.2. Investimento/m² com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

Na determinação dos investimentos com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas consideraram-se os valores constantes das notas ao Balanço e à Demonstração de Resultados referentes a imobilizações em curso de bens do domínio público: outras construções e infraestruturas, para os anos de 2009, 2010, 2011 e 2012. As áreas de construção média anual foram calculadas com base na informação dos anuários estatísticos da Região Norte.

O custo médio anual municipal com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas foi de 219,0 €/m².

Tabela 1.2. Investimento/m² médio com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas no concelho de Bragança

Investimentos referentes à realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas	2009	2010	2011	2012
Imobilizações em curso: outras construções e infraestruturas (€)	14.244.378	11.988.169	11.972.299	5.409.412
Investimento médio anual (€)	10.903.565			
Área de construção média anual (m ²)	49.784			
Custo de infraestruturas/m ²	219,0			

1.3. Preço do solo/m²

Os preços do solo/m² para os diferentes tipos de solo do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar na área de intervenção do Plano Diretor Municipal, e os valores médios concelhios, determinados com base nas transações de mercado e com base na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis estão sistematizados na tabela seguinte.

Tabela 1.3. Preços médios do solo/m² com base nas transações de mercado e na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis no concelho de Bragança

Tipos de solo		Preço com base nas transações de mercado (€/m ²)	Preço com base no CIMI (€/m ²)	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	749,1	192,0
		Tipo II	0,0	0,0
		Tipo III	99,9	13,9
		Tipo IV	74,9	1,7
		Tipo V	46,8	1,1
		Tipo VI	37,5	0,8
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	749,1	192,0
		Tipo II	374,6	74,1
		Tipo III	99,9	13,9
		Tipo IV	56,2	107,8
		Tipo V	39,0	0,9
Preço médio no concelho		165,3945	44,1017	

2. TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

2.1. Taxa Municipal de Urbanização

Os valores mínimos e máximos dos parâmetros e das Taxas Municipais de Urbanização por metro quadrado de área bruta de construção licenciada pela Câmara Municipal de Bragança, à luz do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas deste município estão sistematizados na Tabela seguinte.

Tabela 2.1. Valores da Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor no Município de Bragança por metro quadrado de área bruta de construção licenciada

Parâmetros de cálculo		AC (m ²)	K	C (€/m ²)	TMU (€/m ²)
Tipologia: edificação	Valor mínimo	1	0,5	14,21	7,105
	Valor máximo	1	1	14,21	14,21
Tipologia: loteamento	Valor mínimo	1	0,5	1,58	0,79
	Valor máximo	1	1	1,58	1,58

Os valores totais da Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor no concelho de Bragança aplicado à totalidade do território concelhio

variam entre os 96 640 185 €/m² e os 193 280 370€/m² para as operações de edificação, e entre os 10 745 355 €/m² e os 21 490 710 €/m² para as operações de loteamento⁵.

Tabela 2.2. Valores totais mínimo e máximo da Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor no Município de Bragança em cada tipo de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, considerando os cenários em que a totalidade da área bruta de construção licenciada se destina a edificação ou a loteamento

Tipos de solo		Índice máximo de ocupação (%) [1]	Índice máximo de utilização [2]	Área de construção permitida /m ² de solo [3]=[1]X[2]	Áreas afetadas a cada tipo de solo (m ²) [4]	Área bruta de construção [5]=[3]X[4]	TMU (€)				
							Tipologia: edificação		Tipologia: loteamento		
							Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	0,6	4	2,4	3.848.000	9.235.200	65.616.096	131.232.192	7.295.808	14.591.616
		Tipo II	0	0	0	321.000	0	0	0	0	0
		Tipo III	0,4	0,8	0,32	497.000	159.040	1.129.979	2.259.958	125.642	251.283
		Tipo IV	0,4	0,6	0,24	5.930.000	1.423.200	10.111.836	20.223.672	1.124.328	2.248.656
		Tipo V	0,3	0,5	0,15	6.168.000	925.200	6.573.546	13.147.092	730.908	1.461.816
		Tipo VI	0,3	0,4	0,12	5.077.000	609.240	4.328.650	8.657.300	481.300	962.599
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	0,6	4	2,4	23.000	55.200	392.196	784.392	43.608	87.216
		Tipo II	0,6	2	1,2	494.000	592.800	4.211.844	8.423.688	468.312	936.624
		Tipo III	0,4	0,8	0,32	120.000	38.400	272.832	545.664	30.336	60.672
		Tipo IV	0,3	0,6	0,18	2.992.000	538.560	3.826.469	7.652.938	425.462	850.925
		Tipo V	0,25	0,5	0,125	199.000	24.875	176.737	353.474	19.651	39.303
Total					25.669.000	13.601.715	96.640.185	193.280.370	10.745.355	21.490.710	

A título exemplificativo, os valores das Taxas Municipais de Urbanização para algumas operações urbanísticas de edificação e de loteamento – com diferentes tipologias de habitações unifamiliares, habitações multifamiliares, e habitações multifamiliares com comércio e serviços - estão sistematizados seguidamente:

⁵ No sentido de facilitar a análise comparativa com os outros estudos de caso aqui apresentados, neste estudo consideraram-se as áreas urbanas e urbanizadas totais de incidência do Plano Diretor Municipal. Os valores correspondentes aos instrumentos de gestão territorial correspondentes representam os respetivos valores potenciais obteníveis (integram, portanto, os valores referentes às edificações e loteamentos já existentes, que não serão, portanto, recuperáveis pela Câmara).

Tabela 2.3. Valores mínimos e máximos da Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor no Município de Bragança para as operações urbanísticas estudadas

Tipologia de operações urbanísticas		Área bruta de construção AC (m ²)		TMU (€/m ²)	
		Habitação	Comércio e serviços	Mínimo	Máximo
Construção	Habitação unifamiliar	210		1.492,1 €	2.984,1 €
	Habitação multifamiliar	4.200		29.841,0 €	59.682,0 €
	Habitação multifamiliar e serviços	3.150	1.050	29.841,0 €	59.682,0 €
Loteamento	Habitações unifamiliares	2.100		1.659,0 €	3.318,0 €
	Habitações multifamiliares	12.600		9.954,0 €	19.908,0 €
	Habitações multifamiliares e serviços	8.400	4.200	9.954,0 €	19.908,0 €

As diferenças entre os valores mínimo e máximo da Taxa Municipal de Urbanização para os diferentes tipos de operações urbanísticas apenas depende da existência ou não de rede de abastecimento de água e de rede de saneamento, assumindo um valor fixo de 50%.

2.2. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação

As fórmulas de cálculo das Taxas Municipais de Urbanização e de Urbanização e Edificação foram aplicadas ao Município de Bragança, no sentido de determinar os respetivos valores por m² de área bruta de construção licenciada. Foram, depois, aplicadas à totalidade do solo urbanizado e cuja urbanização seja possível programar concelhio, de acordo com o tipo de uso, e às operações urbanísticas em estudo, de modo a determinar o montante total das taxas correspondentes.

A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação⁶ tem um valor unitário de 124,83 €/m² de área bruta construída em solo urbanizado, e de 72,27 €/m² de área bruta construída em solo cuja urbanização seja possível programar.

⁶ Dada pelo produto entre o valor da área bruta de construção permitida, o coeficiente C₃ aplicável (0,57 para solo urbanizado e 0,33 para solo cuja urbanização seja possível programar) e o custo/m² com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (219,0 €/m²).

Tabela 2.4. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação no Município de Bragança por metro quadrado de área bruta de construção licenciada

	AC (m ²)	C3	Custos de infraestruturas/ m ² (€/m ²)	TMUE (€/m ²)
Solo urbanizado	1	0,57	219	124,83
Solo cuja urbanização seja possível programar	1	0,33	219	72,27

O valor da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação aplicado à totalidade do território do concelho de Bragança potencialmente obtível ascenderia a 1 632 210 756 €/m² para as operações urbanísticas realizadas no solo urbanizado e no solo cuja urbanização seja possível programar.

Tabela 2.5. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para a totalidade do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar a nível concelhio

Tipos de solo		Índice máximo de ocupação (%) [1]	Índice máximo de utilização [2]	Área de construção permitida /m ² de solo [3]=[1]X[2]	Áreas afetas a cada tipo de solo (m ²) [4]	Área bruta de construção [5]=[3]x[4]	TMUE (€)	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	0,6	4	2,4	3.848.000	9.235.200	1.152.830.016
		Tipo II	0	0	0	321.000	0	0
		Tipo III	0,4	0,8	0,32	497.000	159.040	19.852.963
		Tipo IV	0,4	0,6	0,24	5.930.000	1.423.200	177.658.056
		Tipo V	0,3	0,5	0,15	6.168.000	925.200	115.492.716
		Tipo VI	0,3	0,4	0,12	5.077.000	609.240	76.051.429
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	0,6	4	2,4	23.000	55.200	3.989.304
		Tipo II	0,6	2	1,2	494.000	592.800	42.841.656
		Tipo III	0,4	0,8	0,32	120.000	38.400	2.775.168
		Tipo IV	0,3	0,6	0,18	2.992.000	538.560	38.921.731
		Tipo V	0,25	0,5	0,125	199.000	24.875	1.797.716
Total					25.669.000	13.601.715	1.632.210.756	

Os montantes previsíveis das Taxas Municipais de Urbanização e Edificação para as operações urbanísticas de edificação e de loteamento consideradas, para o solo urbanizado e para o solo cuja urbanização seja possível programar, estão sistematizados na Tabela seguinte.

Tabela 2.6. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação no Município de Bragança para as operações urbanísticas estudadas

Tipologia de operações urbanísticas		Área bruta de construção AC (m ²)		TMUE (€/m ²)	
		Habituação	Comércio e serviços	Solo cuja urbanização seja possível programar (C ₃ =0,33)	Solo urbanizado (C ₃ =0,57)
Construção	Habituação unifamiliar	210		15.176,7 €	26.214,3 €
	Habituação multifamiliar	4.200		303.534,0 €	524.286,0 €
	Habituação multifamiliar e serviços	3.150	1.050	303.534,0 €	524.286,0 €
Loteamento	Habituações unifamiliares	2.100		151.767,0 €	262.143,0 €
	Habituações multifamiliares	12.600		910.602,0 €	1.572.858,0 €
	Habituações multifamiliares e serviços	8.400	4.200	910.602,0 €	1.572.858,0 €

2.3. Comparação entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e a Taxa Municipal de Urbanização

Procedeu-se, seguidamente, à identificação das diferenças entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e a Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor, tendo-se chegado às diferenças por metro quadrado de área bruta de construção sistematizadas seguidamente.

Tabela 2.7. Diferença entre os valores por m² da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e a Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor no Município de Bragança

	TMUE (€/m ²)			TMU	TMUE - TMU (€/m ²)	
	AC (m ²)	Solo cuja urbanização seja possível programar	Solo urbanizado		Solo cuja urbanização seja possível programar	Solo urbanizado
Tipologia: Edificação	1	71,5 €	123,9 €	7,105	64,4 €	116,7 €
				14,21	57,3 €	109,6 €
Tipologia: Loteamento	1	71,5 €	123,9 €	0,79	70,7 €	123,1 €
				1,58	69,9 €	122,3 €

A aplicação destas diferenças à totalidade do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar a nível concelhio, e consoante o tipo de uso, permite concluir que a diferença entre o montante total da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e o montante total da atual

Taxa Municipal de Urbanização poderá variar entre o 1 438 930 386 € e o 1 621 465 401 €.

As diferenças entre os valores decorrentes da aplicação da nova taxa com os valores da taxa anteriormente aplicável variam entre 1 438 930 386 € e 1 621 465 401 € para a totalidade do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar a nível concelhio.

Tabela 2.8. Diferenças entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da atual Taxa Municipal de Urbanização para a totalidade do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar a nível concelhio

Tipos de solo		TMUE (€)	TMU (€)		TMUE - TMU (€)		
			Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	1.152.830.016	7.295.808	131.232.192	1.021.597.824	1.145.534.208
		Tipo II	0	0	0	0	0
		Tipo III	19.852.963	125.642	2.259.958	17.593.005	19.727.322
		Tipo IV	177.658.056	1.124.328	20.223.672	157.434.384	176.533.728
		Tipo V	115.492.716	730.908	13.147.092	102.345.624	114.761.808
		Tipo VI	76.051.429	481.300	8.657.300	67.394.129	75.570.130
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	3.989.304	43.608	784.392	3.204.912	3.945.696
		Tipo II	42.841.656	468.312	8.423.688	34.417.968	42.373.344
		Tipo III	2.775.168	30.336	545.664	2.229.504	2.744.832
		Tipo IV	38.921.731	425.462	7.652.938	31.268.794	38.496.269
		Tipo V	1.797.716	19.651	353.474	1.444.243	1.778.065
Total		1.632.210.756	10.745.355	193.280.370	1.438.930.386	1.621.465.401	

As diferenças apuradas para as diversas operações urbanísticas em estudo mostram que a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação permite ao município a recuperação de montantes para fazer face aos custos de construção, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas substancialmente superiores aos valores que correntemente tem vindo a obter sendo, em geral, mais elevados os valores potenciais correspondentes ao solo urbanizado.

Tabela 2.9. Diferenças entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da atual Taxa Municipal de Urbanização para algumas operações urbanísticas específicas de construção e de loteamento

Tipologia de operações urbanísticas		TMUE (€)		TMU (€)		TMUE - TMU (€)			
		Solo cuja urbanização seja possível programar	Solo urbanizado	Mínimo	Máximo	Solo cuja urbanização seja possível programar		Solo urbanizado	
						Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Edificação	Habitação unifamiliar	15.176,7	26.214,3	1.492,1	2.984,1	13.684,7	12.192,6	24.722,3	14.021,7
	Habitação multifamiliar	303.534,0	524.286,0	29.841,0	59.682,0	273.693,0	243.852,0	494.445,0	280.434,0
	Habitação multifamiliar e serviços	303.534,0	524.286,0	29.841,0	59.682,0	273.693,0	243.852,0	494.445,0	280.434,0
Loteamento	Habitações unifamiliares	151.767,0	262.143,0	1.659,0	3.318,0	150.108,0	148.449,0	260.484,0	113.694,0
	Habitações multifamiliares	910.602,0	1.572.858,0	9.954,0	19.908,0	900.648,0	890.694,0	1.562.904,0	682.164,0
	Habitações multifamiliares e serviços	910.602,0	1.572.858,0	9.954,0	19.908,0	900.648,0	890.694,0	1.562.904,0	682.164,0

3. AFETAÇÃO SOCIAL DAS MAIS-VALIAS GERAIS ATRIBUÍDAS PELOS PLANOS

3.1. Método Simplificado

3.1.1. Valor simplificado usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado

O valor simplificado correspondente a cada um dos tipos de solo urbanizado e cuja urbanização seja possível programar [6] calcula-se através do produto entre a área bruta de construção [5] e o preço médio anual do solo/m² baseado nas transações de mercado para o município de Bragança (165,3945 euros/m²).

Tabela 3.1. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) determinados no Plano Diretor Municipal de Bragança, usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado

Tipos de solo		Índice máximo de ocupação (%) [1]	Índice máximo de utilização [2]	Área de construção permitida/m ² de solo [3]=1[X]2]	Áreas afetadas a cada tipo de solo (m ²) [4]	Área bruta de construção [5]=[3]x[4]	Valor simplificado (€) [6]=[5]x165,3945	10% do valor simplificado (€) [7]=0,1x[6]	30% do valor simplificado (€) [8]=0,3x[6]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	0,6	4	2,4	3.848.000	9.235.200	1.527.451.286	152.745.129	458.235.386
		Tipo II	0	0	0	321.000	0	0	0	0
		Tipo III	0,4	0,8	0,32	497.000	159.040	26.304.341	2.630.434	7.891.302
		Tipo IV	0,4	0,6	0,24	5.930.000	1.423.200	235.389.452	23.538.945	70.616.836
		Tipo V	0,3	0,5	0,15	6.168.000	925.200	153.022.991	15.302.299	45.906.897
		Tipo VI	0,3	0,4	0,12	5.077.000	609.240	100.764.945	10.076.495	30.229.484
Solo cuja urbanização o seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	0,6	4	2,4	23.000	55.200	9.129.776	912.978	2.738.933
		Tipo II	0,6	2	1,2	494.000	592.800	98.045.860	9.804.586	29.413.758
		Tipo III	0,4	0,8	0,32	120.000	38.400	6.351.149	635.115	1.905.345
		Tipo IV	0,3	0,6	0,18	2.992.000	538.560	89.074.862	8.907.486	26.722.459
		Tipo V	0,25	0,5	0,125	199.000	24.875	4.114.188	411.419	1.234.256
Total					25.669.000	13.601.715	2.249.648.852	224.964.885	674.894.655	

Conclui-se que o valor simplificado total potencial destinado a afetação social para a totalidade da área de solo urbanizado e cuja urbanização seja possível programar pode variar entre os 224 964 885 € e os 674 894 655 € que representam, respetivamente, 10% e 30% do valor simplificado total.

3.1.2. Valor simplificado usando o preço médio/m² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

A metodologia seguida é semelhante à descrita na seção anterior, embora agora se utilize o preço médio do solo/m² para solo urbanizado e solo cuja urbanização seja possível programar no concelho de Bragança decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (44,1017 €/m²).

Tabela 3.2. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) determinados no Plano Diretor Municipal de Bragança, usando o preço médio/m² de solo baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Tipos de solo		Índice máximo de ocupação (%) [1]	Índice máximo de utilização [2]	Área de construção permitida/m ² de solo [3]=[1]X[2]	Áreas afetadas a cada tipo de uso (m ²) [4]	Área bruta de construção [5]=[3]X[4]	Valor simplificado (€) [6]=[5]X44,1017	10% do valor simplificado (€) [7]=0,1X[6]	30% do valor simplificado (€) [8]=0,3X[6]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	0,6	4	2,4	3.848.000	9.235.200	407.288.020	40.728.802	122.186.406
		Tipo II	0	0	0	321.000	0	0	0	0
		Tipo III	0,4	0,8	0,32	5.930.000	159.040	7.013.934	701.393	2.104.180
		Tipo IV	0,4	0,6	0,24	5.930.000	1.423.200	62.765.539	6.276.554	18.829.662
		Tipo V	0,3	0,5	0,15	6.168.000	925.200	40.802.893	4.080.289	12.240.868
		Tipo VI	0,3	0,4	0,12	5.077.000	609.240	26.868.520	2.686.852	8.060.556
Solo cuja urbanização o seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	0,6	4	2,4	23.000	55.200	2.434.414	243.441	730.324
		Tipo II	0,6	2	1,2	494.000	592.800	26.143.488	2.614.349	7.843.046
		Tipo III	0,4	0,8	0,32	120.000	38.400	1.693.505	169.351	508.052
		Tipo IV	0,3	0,6	0,18	2.992.000	538.560	23.751.412	2.375.141	7.125.423
		Tipo V	0,25	0,5	0,125	199.000	24.875	1.097.030	109.703	329.109
Total					25.669.000	13.601.715	599.858.754	59.985.875	179.957.626	

Conclui-se que o montante total potencial destinado a afetação social decorrente dos valores simplificados para a totalidade da operação urbanística correspondente ao Diretor Municipal de Bragança pode variar entre os 59 985 875 € (10%) e os 179 957 626 € que representam, respetivamente, 10% e 30% do valor simplificado total.

3.1.3. Síntese comparativa entre os valores simplificados

Os valores totais mínimos de 10% do valor simplificado da área do concelho destinados a afetação social poderão variar entre os 224 964 885 € e os 59 985 875 €, correspondendo o limite inferior à aplicação do preço do solo/m² baseado no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior à aplicação do preço/m² de transação de mercado no concelho de Bragança.

Tabela 3.3. Análise comparativa dos montantes de 10% dos valores simplificados destinados a afetação social para cada um dos tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, considerando o preço do solo/m² de mercado e o preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Subcategorias de espaço			10% do valor simplificado (€)	10% do valor simplificado (€)
			Preços de mercado	Preços do CIMI
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	152.745.129	40.728.802
		Tipo II	0	0
		Tipo III	2.630.434	701.393
		Tipo IV	23.538.945	6.276.554
		Tipo V	15.302.299	4.080.289
		Tipo VI	10.076.495	2.686.852
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	912.978	243.441
		Tipo II	9.804.586	2.614.349
		Tipo III	635.115	169.351
		Tipo IV	8.907.486	2.375.141
		Tipo V	411.419	109.703
Total			224.964.885	59.985.875

Os valores totais máximos de 30% do valor simplificado da área do concelho destinados a afetação social poderão variar entre os 674 894 655 € e os 179 957 626 €, correspondendo o limite inferior à aplicação do preço do solo/m² baseado no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior à aplicação do preço/m² de transação de mercado no concelho de Bragança.

Tabela 3.4. Análise comparativa dos montantes de 30% dos valores simplificados destinados a afetação social para cada um dos tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, considerando o preço do solo/m² de mercado e o preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Subcategorias de espaço			30% do valor simplificado (€)	30% do valor simplificado (€)
			Preços de mercado	Preços do CIMI
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	458.235.386	122.186.406
		Tipo II	0	0
		Tipo III	7.891.302	2.104.180
		Tipo IV	70.616.836	18.829.662
		Tipo V	45.906.897	12.240.868
		Tipo VI	30.229.484	8.060.556
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	2.738.933	730.324
		Tipo II	29.413.758	7.843.046
		Tipo III	1.905.345	508.052
		Tipo IV	26.722.459	7.125.423
		Tipo V	1.234.256	329.109
Total			674.894.655	179.957.626

3.2. Valor Perequativo Médio

3.2.1. Valor perequativo médio usando o preço/m² de solo transacionado no mercado

O valor perequativo médio a afetar socialmente, usando como referência o preço por metro quadrado de solo com base nas transações de mercado foi calculado para cada tipo de solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar no Plano Diretor Municipal de Bragança, de acordo com a seguinte metodologia:

- Calcula-se a diferença [2] entre a área bruta de construção permitida/m² de solo, para cada zona, e a edificabilidade/m² média abstracta municipal – que tem o valor de 0,5406 m² de área bruta de construção/m² de solo na totalidade das zonas urbanizadas e urbanizáveis do concelho;
- O valor perequativo total considerando o preço médio do solo/m² baseado nas transações de mercado [5], resulta do produto entre o valor da diferença em relação à edificabilidade média abstracta municipal/m² [2], o preço do solo/m² baseado nas transações de

mercado (165,3945 €/m²), e a área bruta máxima de construção permitida [4];

- Calculam-se, seguidamente, os montantes correspondentes a 20% do valor perequativo total [6], e a 60% do valor perequativo total [7].

Tabela 3.5. Valor perequativo médio usando o preço/m² de solo transacionado no mercado no concelho de Bragança

Tipos de solo		Área bruta de construção permitida/m ² de solo [1]	Diferença em relação à edificabilidade média municipal [2]=[1]-0.5406	Áreas afetadas a cada tipo de uso (m ²) [3]	Área bruta total de construção permitida (m ²) [4]=[1]x[3]	Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² de mercado [5]=[4]x[2]x165,3945	20% do valor perequativo total (€) [6]=0.2x[5]	60% do valor perequativo total (€) [7]=0.6x[5]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	2,4	1,8594	3.848.000	9.235.200	2.840.142.922	568.028.584	1.704.085.753
		Tipo II	0	-0,5406	321.000	0	0	0	0
		Tipo III	0,32	-0,2206	497.000	159.040	-5.802.738	-1.160.548	-3.481.643
		Tipo IV	0,24	-0,3006	5.930.000	1.423.200	-70.758.069	-14.151.614	-42.454.842
		Tipo V	0,15	-0,3906	6.168.000	925.200	-59.770.780	-11.954.156	-35.862.468
		Tipo VI	0,12	-0,4206	5.077.000	609.240	-42.381.736	-8.476.347	-25.429.042
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	2,4	1,8594	23.000	55.200	16.975.906	3.395.181	10.185.544
		Tipo II	1,2	0,6594	494.000	592.800	64.651.440	12.930.288	38.790.864
		Tipo III	0,32	-0,2206	120.000	38.400	-1.401.063	-280.213	-840.638
		Tipo IV	0,18	-0,3606	2.992.000	538.560	-32.120.395	-6.424.079	-19.272.237
		Tipo V	0,125	-0,4156	199.000	24.875	-1.709.857	-341.971	-1.025.914
Total				25.669.000	13.601.715	2.707.825.629	541.565.126	1.624.695.378	

Considerando o preço médio do solo/m² transacionado no mercado, conclui-se que os valores perequativos calculados com base neste método para a totalidade do concelho de Bragança podem variar entre os 541 565 126 € e o 1 624 695 378 €, valores estes que correspondem, respetivamente, a 20% e 60% do valor perequativo total.

3.2.2. Valor perequativo médio usando o preço/m² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Agora consideram-se como referência os valores médios municipais do solo/m² de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis no cálculo do valor perequativo médio, seguindo-se o mesmo raciocínio e metodologia do cálculo baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Tabela 3.6. Valor perequativo médio usando o preço/m² de solo no concelho de Bragança decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Tipos de solo		Área bruta de construção permitida/m ² de solo [1]	Diferença em relação à edificabilidade média municipal) [2]= [1]-0,5406	Áreas afetas a cada tipo de uso (m ²) [3]	Área bruta total de construção permitida (m ²) [4]=[1]x[3]	Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² de mercado [5]=[4]x[2]x44,1017	20% do valor perequativo total (€) [6]=0,2x[5]	60% do valor perequativo total (€) [7]=0,6x[5]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	2,4	1.8594	3.848.000	9.235.200	757.311.344	151.462.269	454.386.806
		Tipo II	0	-0,5406	321.000	0	0	0	0
		Tipo III	0,32	-0,2206	497.000	159.040	-1.547.274	-309.455	-928.364
		Tipo IV	0,24	-0,3006	5.930.000	1.423.200	-18.867.321	-3.773.464	-11.320.393
		Tipo V	0,15	-0,3906	6.168.000	925.200	-15.937.610	-3.187.522	-9.562.566
		Tipo VI	0,12	-0,4206	5.077.000	609.240	-11.300.899	-2.260.180	-6.780.540
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	2,4	1.8594	23.000	55.200	4.526.549	905.310	2.715.929
		Tipo II	1,2	0,6594	494.000	592.800	17.239.016	3.447.803	10.343.409
		Tipo III	0,32	-0,2206	120.000	38.400	-373.587	-74.717	-224.152
		Tipo IV	0,18	-0,3606	2.992.000	538.560	-8.564.759	-1.712.952	-5.138.855
		Tipo V	0,125	-0,4156	199.000	24.875	-455.926	-91.185	-273.555
Total				25.669.000	13.601.715	722.029.533	144.405.907	433.217.720	

Conclui-se que os valores perequativos calculados com base neste método para a totalidade do concelho de Bragança podem variar entre os 144 405 907 € e os 433 217 720 €, valores estes que correspondem, respetivamente, a 20% e 60% do valor perequativo total.

3.2.3. Valor perequativo médio direto, baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

O valor perequativo médio [3] a afetar socialmente, usando como referência o preço por solo/m² baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis foi calculado a partir da diferença entre o preço em cada um dos tipos de solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar [2] e o preço médio do solo/m² no concelho de Bragança decorrente da aplicação do mesmo código (44,1017 €/m²):

O valor perequativo total [5] resulta do produto entre o valor perequativo médio [3] e a respetiva área bruta de construção máxima permitida [4].

Calculam-se, seguidamente, os montantes correspondentes a 20% do valor perequativo total [6], e a 60% do valor perequativo total [7].

Tabela 3.7. Valor perequativo médio determinado diretamente, usando o preço/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Tipos de solo		Área bruta de construção permitida/m ² de solo [1]	Valor médio municipal do solo, de acordo com o CIMI (€/m ²) [2]	Valor perequativo médio/m ² (€/m ²) [3]=[2]x44,1017	Área bruta total de construção permitida (m ²) [4]	Valor Perequativo Total (€) [5]=[3]x[4]	20% do Valor Perequativo Total [6]=0,2x[5]	60% do Valor Perequativo Total [7]=0,6x[5]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	2,4	192,04	147,9	9.235.200	1.366.195.644	273.239.129	819.717.386
		Tipo II	0,0	0,00	-44,1	0	0	0	0
		Tipo III	0,32	13,92	-30,2	159.040	-4.799.351	-959.870	-2.879.610
		Tipo IV	0,24	1,68	-42,4	1.423.200	-60.369.551	-12.073.910	-36.221.731
		Tipo V	0,15	1,05	-43,0	925.200	-39.829.396	-7.965.879	-23.897.638
		Tipo VI	0,12	0,84	-43,3	609.240	-26.355.685	-5.271.137	-15.813.411
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	2,4	192,04	147,9	55.200	8.165.930	1.633.186	4.899.558
		Tipo II	1,2	74,12	30,0	592.800	17.793.431	3.558.686	10.676.059
		Tipo III	0,32	13,92	-30,2	38.400	-1.158.797	-231.759	-695.278
		Tipo IV	0,18	107,80	63,7	538.560	34.307.856	6.861.571	20.584.714
		Tipo V	0,13	0,88	-43,2	24.875	-1.075.219	-215.044	-645.131
Total					13.601.715	1.292.874.863	258.574.973	775.724.918	

O cálculo direto do valor perequativo, considerando o preço médio do solo/m² em cada um dos tipos de solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, mostra que os montantes perequativos a afetar socialmente, referentes à totalidade do concelho poderão variar entre os 258 574 973 € e os 775 724 918 €, valores estes que correspondem, respetivamente, a 20% e 60% do valor perequativo total.

3.2.4. Síntese comparativa entre os valores perequativos

Os valores perequativos mínimos decorrentes da aplicação dos três métodos descritos variam entre os 144 405 907 €/m² e os 541 565 126 €/m², correspondendo o limite inferior à aplicação do preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior ao cálculo com base nos preços/m² de mercado.

Tabela 3.8. Valores perequativos mínimos (correspondentes a 20% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos

Tipos de solo		20% do Valor Perequativo (preço de mercado)	20% do Valor Perequativo (preço CIMI)	20% do Valor Perequativo (Valor Perequativo direto)	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	568.028.584	151.462.269	273.239.129
		Tipo II	0	0	0
		Tipo III	-1.160.548	-309.455	-959.870
		Tipo IV	-14.151.614	-3.773.464	-12.073.910
		Tipo V	-11.954.156	-3.187.522	-7.965.879
		Tipo VI	-8.476.347	-2.260.180	-5.271.137
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	3.395.181	905.310	1.633.186
		Tipo II	12.930.288	3.447.803	3.558.686
		Tipo III	-280.213	-74.717	-231.759
		Tipo IV	-6.424.079	-1.712.952	6.861.571
		Tipo V	-341.971	-91.185	-215.044
Total no PDM		541.565.126	144.405.907	258.574.973	

Os valores perequativos máximos variam entre os 433 217 720 €/m² e o 1 624 695 378 €/m², correspondendo o limite inferior à aplicação do preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior ao cálculo com base nos preços/m² de mercado.

Tabela 3.9. Valores perequativos máximos (correspondentes a 60% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos

Tipos de solo		60% do Valor Perequativo (preço de mercado)	60% do Valor Perequativo (preço CIMI)	60% do Valor Perequativo (Valor Perequativo direto)	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	1.704.085.753	454.386.806	819.717.386
		Tipo II	0	0	0
		Tipo III	-3.481.643	-928.364	-2.879.610
		Tipo IV	-42.454.842	-11.320.393	-36.221.731
		Tipo V	-35.862.468	-9.562.566	-23.897.638
		Tipo VI	-25.429.042	-6.780.540	-15.813.411
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	10.185.544	2.715.929	4.899.558
		Tipo II	38.790.864	10.343.409	10.676.059
		Tipo III	-840.638	-224.152	-695.278
		Tipo IV	-19.272.237	-5.138.855	20.584.714
		Tipo V	-1.025.914	-273.555	-645.131
Total no PDM		1.624.695.378	433.217.720	775.724.918	

3.3. Método Analítico

Foi seguida a seguinte metodologia na determinação dos valores analíticos para o concelho de Bragança:

- Considerou-se que 20% da área bruta total de construção do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar se destina a comércio, serviços e/ou turismo⁷.
- A área bruta máxima de construção [3] corresponde, assim, a 20% do produto entre a área bruta de construção permitida por m² de solo [1] e a área de solo afeta a cada tipo de solo urbanizado ou cuja urbanização pode ser programada [2].
- A área de solo não edificável [5] é dada (aproximadamente) pelo produto entre o complementar para 1 do índice máximo de ocupação (1-[4]) e 20% da área afeta a cada tipo de solo [2];
- Os custos de infraestruturização [6] resultam do produto entre a área bruta total de construção para estes tipos de usos [3] e o custo com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (219,0 €/m²):
- Os custos de infraestruturização/m² de solo [7] resultam do quociente entre o valor anterior [6] e 20% da área afeta a cada tipo de solo [2];
- Os custos de infraestruturização do solo não edificável [8] calculam-se através do produto entre os custos de infraestruturização/m² de solo [7] e a área de solo não edificável [5];
- A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação que incidiria sobre o solo não edificável [9] é dada pelo produto entre a área de solo não edificável [5] e o valor da Taxa/m² (124,83 €/m² para solo urbanizado e 72,27 €/m² para solo cuja urbanização seja possível programar)

⁷ Esta aproximação baseia-se na relação média de 80% entre o número total de edifícios concluídos pelo município e o número total de edifícios concluídos destinados a habitação familiar nos anos de 2008, 2009, 2010 e 2011. Os usos de comércio, serviços e/ou turismo são considerados exclusivamente em área urbana, uma vez que o Plano Regional de Ordenamento do Território não prevê áreas de solo destinadas especificamente a estes usos.

- No cálculo dos custos do solo não edificável (que incluem a parcela referente ao custo do solo, a parte correspondente aos seus custos de infraestruturação, e a parte correspondente à respectiva Taxa Municipal de Urbanização e Edificação) consideraram-se duas situações:
 - A referente aos preços do solo para a área total do concelho, calculada com base nos preços de transacção do solo/m² (165,3945 €/m²);
 - A referente aos preços do solo para a área do concelho, calculada com base na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (44,1017 €/m²);
 - O custo do solo não edificável [10] é dado pela soma da parcela referente ao custo do solo – que resulta do produto entre o seu preço/m² e a área de solo não edificável [5] -, o custo de infraestruturação do solo não edificável [8], e a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação sobre o solo não edificável [9].
- O valor da edificabilidade [11] calcula-se através do produto entre a área de solo destinada a usos lucrativos (comércio, serviços e/ou turismo) (0,2x[2]), a área de construção permitida por m² de solo [1], e o valor/m² de solo;
- O valor analítico [12] resulta, assim, da diferença entre o valor da edificabilidade [11] e os custos do solo não edificável [10], de acordo com o tipo de uso;
- Os valores analíticos mínimo [13] e máximo [14] são dados, finalmente, pelas percentagens de 30% e de 60%, respetivamente, sobre o valor da incidência da contribuição em cada tipo de uso do solo [12].

Pode constatar-se que os valores analíticos são, neste caso, negativos, e que os valores mínimos variam entre os -205 947 000 € e os -226 366 285 €, e os valores máximos variam entre os -411 894 000 € e os -452 732 571 €, correspondendo os primeiros aos preços/m² de solo

decorrentes da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e os segundos aos preços/m² de solo decorrentes das transações de mercado.

Tabela 3.10. Valores analíticos mínimo (30%) e máximo (60%) para os diversos tipos de uso do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar

Tipos de solo	Solo urbanizado						Solo cuja urbanização seja possível programar					Total
	Espaços urbanizados						Espaços urbanizados					
	Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo IV	Tipo V	Tipo VI	Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo IV	Tipo V	
Área de construção permitida/m ² de solo [1]	2,4	0	0,32	0,24	0,15	0,12	2,4	1,2	0,32	0,18	0,125	
Áreas aletas cada tipo de solo (m ²) [2]	3.848.000	321.000	497.000	5.930.000	6.168.000	5.077.000	23.000	494.000	120.000	2.992.000	199.000	
Área bruta de construção para comércio, serviços e/ou turismo [3]=0,2x[1]x[2]	1.847.040	0	31.808	284.640	185.040	121.848	11.040	118.560	7.680	107.712	4.975	
Índice mínimo de ocupação (%) [4]	0,6	0	0,4	0,4	0,3	0,3	0,6	0,6	0,4	0,3	0,25	
Área de solo não edificável [5]=0,2x(1-[4])x[2]	307.840	64.200	59.640	711.600	863.520	710.780	1.840	39.520	14.400	418.880	29.850	3.222.070
Custos de infraestruturação [6]=219,0x[3]	404.501.760	0	6.965.952	62.336.160	40.523.760	26.684.712	2.417.760	25.964.640	1.681.920	23.888.928	1.089.525	595.755.117
Custos de infraestruturação/m ² de solo [7]=[6]/(0,2x[2])	525,6	0,0	70,1	52,6	32,9	26,3	525,6	262,8	70,1	39,4	27,4	1.633
Custos de infraestruturação do solo não edificável [8]=[7]x[5]	161.800.704,0	0,0	4.179.571,2	37.401.696,0	28.366.632,0	18.679.298,4	967.104,0	10.385.856,0	1.009.152,0	16.512.249,6	817.143,8	280.119.407
TMUE sobre o solo não edificável [9]	38.427.667,2	8.014.086,0	7.444.861,2	88.829.028,0	107.793.201,6	88.726.667,4	132.976,8	2.856.110,4	1.040.688,0	30.272.457,6	2.157.259,5	375.695.004
Considerando os preços do solo/m ² baseados no mercado	260.811.283	20.648.646	23.361.584	266.273.604	306.100.570	247.287.470	1.462.193	21.019.502	4.883.760	129.220.291	8.848.883	1.289.917.787
Valor da edificabilidade [11]=0,2x[1]x[2]x[9]	363.497.472	0	6.259.814	56.017.152	36.415.872	23.979.686	2.172.672	23.332.608	1.511.424	21.197.722	979.080	535.363.502
Valor de incidência da taxa [12]=[11]-[10]	102.686.189	-20.648.646	-17.101.770	-210.256.452	-269.684.698	-223.307.783	710.479	2.313.106	-3.372.336	-108.022.570	-7.869.803	-754.554.284
30% do valor da edificabilidade [13]=0,3x[12]	30.805.857	-6.194.594	-5.130.531	-63.076.936	-80.905.409	-66.992.335	213.144	693.932	-1.011.701	-32.406.771	-2.360.941	-226.366.285
60% do valor da edificabilidade [14]=0,6x[12]	61.611.713	-12.389.188	-10.261.062	-126.153.871	-161.810.819	-133.984.670	426.288	1.387.863	-2.023.402	-64.813.542	-4.721.882	-452.732.571
Considerando os preços do solo/m ² baseados na aplicação do CIMI	219.049.709	11.939.274	15.270.822	169.737.948	188.955.446	150.863.055	1.212.578	15.658.219	2.930.256	72.395.030	4.799.432	852.811.770
Valor da edificabilidade [11]=0,2x[1]x[2]x[6],14	112.928.026	0	1.944.741	17.402.890	11.313.346	7.449.787	674.986	7.248.758	469.555	6.585.512	304.172	166.321.771
Valor de incidência da taxa [12]=[11]-[10]	-106.121.683	-11.939.274	-13.326.081	-152.335.058	-177.642.101	-143.413.268	-537.593	-8.409.461	-2.460.701	-65.809.519	-4.495.261	-686.489.999
30% do valor da edificabilidade [13]=0,3x[12]	-31.836.505	-3.581.782	-3.997.824	-45.700.518	-53.292.630	-43.023.980	-161.278	-2.522.838	-738.210	-19.742.856	-1.348.578	-205.947.000
60% do valor da edificabilidade [14]=0,6x[12]	-63.673.010	-7.163.564	-7.995.649	-91.401.035	-106.585.260	-86.047.961	-322.556	-5.045.676	-1.476.420	-39.485.711	-2.697.156	-411.894.000

**Estudo de Caso de Lagoa: Plano de
Urbanização da Unidade de Planeamento**

11

(Resumo)

1. EDIFICABILIDADE/M² E PREÇOS/M² NO MUNICÍPIO DE LAGOA

No cálculo dos valores das Taxas Municipal de Urbanização e de Urbanização e Edificação e dos instrumentos de gestão territorial propostos destinados a afetar socialmente as mais-valias gerais atribuídas pelos planos foram utilizados os valores correspondentes à edificabilidade/m² e preços/m² para o município de Lagoa que se sistematizam seguidamente (o seu cálculo pormenorizado foi apresentado no respetivo estudo de caso).

1.1. Edificabilidade média abstrata/m²

Como o concelho de Lagoa é constituído por áreas destinadas a usos urbanos, a equipamentos e espaços verdes e a usos industriais, e por áreas afetas a usos turísticos, a ponderação das edificabilidades abstratas máximas/m² admitidas para cada um destes grandes tipos de espaços conduz a um valor final médio de 0,1897 m² de área bruta de construção por m² de solo:

Tabela 1.1. Edificabilidade/m² média do concelho de Lagoa

	Área de intervenção (m ²)	Área bruta de construção (m ²)	Edificabilidade/m ² de cada zona
Área total destinada a usos turísticos	7.720.000	1.074.129	0,1391
Área total destinada a usos urbanos, industriais, e a equipamentos e espaços verdes	8.613.000	2.023.749	0,2350
Área total urbana e urbanizável do concelho de Lagoa	16.333.000	3.097.878	0,1897

1.2. Investimento/m² com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

Na determinação dos investimentos com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas consideraram-se os valores constantes dos mapas de amortizações e provisões municipais para os anos de 2009, 2010, 2011 e 2012 referentes a bens do domínio público: outras construções e infraestruturas. As áreas de construção média anual foram calculadas com base na informação dos anuários estatísticos da Região do Algarve.

O custo médio anual municipal com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas foi de 705,2 €/m².

Tabela 1.2. Investimento/m² médio com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas no concelho de Lagoa

Investimentos com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas	2009	2010	2011	2012
Amortizações anuais em infraestruturas urbanísticas (€)	26.399.063	31.439.028	36.570.644	41.767.542
Investimento médio anual (€)	34.044.069			
Área de construção média anual (m ²)	48.278			
Custo de infraestruturas (€/m ²)	705,2			

1.3. Preço do solo/m²

Os preços do solo/m² para as subunidades operativas de planeamento e gestão da área de intervenção do Plano de Urbanização, e os valores médios concelhios, determinados com base nas transações de mercado e com base na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis estão sistematizados na tabela seguinte:

Tabela 1.3. Preços médios do solo/m² com base nas transações de mercado e na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis no concelho de Lagoa

		Preço com base nas transações de mercado (€/m ²)	Preço com base no CIMI (€/m ²)
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	47,4	63,20
	N.2	177,4	
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	45,9	63,35
	P.2	180,5	
Preço médio no concelho		790,3367	56,0721

2. TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

2.1. Taxa Municipal de Urbanização

O valor total da Taxa Municipal de Urbanização para a área de intervenção correspondente ao Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11 ascende a 766 880 euros (no cálculo aplicou-se a respectiva fórmula, considerando o custo médio das infraestruturas de 50 €/m², e usando-se o valor de 0,16 para o coeficiente K₂, referente a actividades de comércio e serviços⁸).

Tabela 2.1. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nos Núcleos de Desenvolvimento Turístico Nascente e Poente, e respectivos usos, da Unidade de Planeamento UP 11

Empreendimentos turísticos			Área de solo (m ²) [1]	Área bruta de construção (m ²) [2]	TMU (€) [3]=50x0,16x[1]
Sub-UOPG	Classificação				
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	15.000	120.000
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	56.210	449.680
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)			
Total (NDT Nascente)			221.050	71.210	569.680
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	5.000	40.000
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	19.650	157.200
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)			
Total (NDT Poente)			76.754	24.650	197.200
Total na UP 11			297.804	95.860	766.880

⁸ No Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagoa não está previsto um coeficiente K específico para usos turísticos.

A Taxa Municipal é, assim, de 8,00 €/m², pois na área de intervenção deste Plano de Urbanização é permitida uma área bruta de construção total para fins lucrativos de 95 860 m².

2.2. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação

2.2.1. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação aplicada diretamente à Unidade de Planeamento UP 11

A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação por m² de área bruta de construção na zona de intervenção do Plano de Urbanização é de 22,9895 €/m², resultante do produto entre o coeficiente $C_3 = 0,0326$ para a UP 11, e o encargo municipal com a construção, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (705,2 €/m²).

Como a área bruta de construção máxima permitida na área de intervenção do Plano de Urbanização é de 95 860 m², a taxa ascende a um valor total de 2 203 775 €.

Tabela 2.2. Valores da Taxa Municipal de Urbanização, nas diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, considerando o coeficiente C_3 determinado diretamente no Plano de Urbanização

Sub-UOPG		Empreendimentos turísticos	Área bruta de construção (m ²) [1]	TMUE (€) [2]=[1]x0,0326x705,2
		Classificação		
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	15.000	344.843
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	56.210	1.292.241
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)		
	Total (NDT Nascente)			71.210
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	5.000	114.948
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	19.650	451.744
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)		
	Total (NDT Poente)			24.650
Total na UP 11			95.860	2.203.775

2.2.2. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação no concelho de Lagoa

A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação por m² de área bruta de construção na zona de intervenção do Plano de Urbanização,

considerando o concelho de Lagoa, é de 236,9472 €/m², resultante do produto entre o coeficiente C₃ referente a este Plano de Urbanização (0,3360) e os custos/m² com a construção, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (705,2 €/m²). Como a área bruta de construção máxima permitida na área de intervenção do Plano de Urbanização é de 95 860 m², o valor desta taxa para a totalidade para a do Plano é, então, de 22 713 849 €.

Tabela 2.3. Valores da Taxa Municipal de Urbanização, nas diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, considerando o coeficiente C₃ médio no concelho de Lagoa

	Empreendimentos turísticos		Área bruta de construção (m ²) [1]	TMUE (€) [2]=[1]x0,3360x705,2
	Sub-UOPG	Classificação		
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	15.000	3.554.222
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	56.210	13.318.855
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)		
	Total (NDT Nascente)			71.210
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	5.000	1.184.741
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	19.650	4.656.031
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)		
	Total (NDT Poente)			24.650
Total na UP 11			95.860	22.713.849

2.3. Comparação entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização

A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação, considerando a edificabilidade concreta/m² deste plano de urbanização, apresenta valores potencialmente coletáveis em cada subunidade operativa de planeamento e gestão para os usos turísticos previstos mais elevados do que a atual Taxa Municipal de Urbanização sendo, portanto, mais favorável para o Município. A diferença representa mais 697 912 € do que a situação correntemente em vigor.

Tabela 2.4. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização, e respetiva diferença, considerando o coeficiente C_3 determinado diretamente no Plano de Urbanização

		Empreendimentos turísticos		Área bruta de	TMUE (€)	TMU (€)	TMUE - TMU (€)
Sub-UOPG	Classificação						
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)		15.000	344.843	120.000	224.843
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)		56.210	1.292.241	449.680	842.561
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Nascente)				71.210	1.637.084	569.680
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)		5.000	114.948	40.000	74.948
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)		19.650	451.744	157.200	294.544
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Poente)				24.650	566.692	197.200
Total na UP 11				95.860	2.203.775	766.880	697.912

No caso da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação ser calculada diretamente para o concelho de Lagoa, os valores potencialmente coletáveis pelo município são substancialmente mais elevados que os valores decorrentes da aplicação da atual Taxa Municipal de Urbanização, ascendendo a 21 946 969 €, o que representa um valor 28,62 vezes superior ao atual.

Tabela 2.5. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização, e respetiva diferença, considerando o coeficiente C_3 médio no concelho de Lagoa

		Empreendimentos turísticos		Área bruta de	TMUE (€)	TMU (€)	TMUE - TMU (€)
Sub-UOPG	Classificação						
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)		15.000	3.554.222	120.000	3.434.222
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)		56.210	13.318.855	449.680	12.869.175
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Nascente)				71.210	16.873.077	569.680
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)		5.000	1.184.741	40.000	1.144.741
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)		19.650	4.656.031	157.200	4.498.831
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Poente)				24.650	5.840.772	197.200
Total na UP 11				95.860	22.713.849	766.880	21.946.969

3. AFETAÇÃO SOCIAL DAS MAIS-VALIAS GERAIS ATRIBUÍDAS PELOS PLANOS

3.1. Método Simplificado

3.1.1. Valor simplificado usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado

O valor simplificado correspondente a cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão e a cada tipo de uso turístico lucrativo [2] calcula-se através do produto entre a área bruta de construção [1] e o preço médio anual do solo/m² baseado nas transações de mercado para o município de Lagoa (790,3367 €/m²).

Tabela 3.1. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%) nas diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado

Empreendimentos turísticos			Área de solo (m ²)	Área bruta de construção (m ²) [1]	Valor simplificado (€) [2]=[1]*790,3367	10% do Valor simplificado (€) [3]=0,1x[2]	30% do Valor simplificado (€) [4]=0,3x[2]
Sub-UOPG	Classificação						
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	15.000	11.855.051	1.185.505	3.556.515
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	56.210	44.424.826	4.442.483	13.327.448
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Nascente)			221.050	71.210	56.279.876	5.627.988
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	5.000	3.951.684	395.168	1.185.505
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	19.650	15.530.116	1.553.012	4.659.035
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Poente)			76.754	24.650	19.481.800	1.948.180
Total na UP 11			297.804	95.860	75.761.676	7.576.168	22.728.503

Conclui-se que o montante destinado a afetação social decorrente dos valores simplificados para a totalidade da operação urbanística correspondente ao Plano de Urbanização pode variar entre os 7 576 168 €

(10%) e os 22 728 503 € que representam, respetivamente, 10% e 30% do valor simplificado total.

3.1.2. Valor simplificado usando o preço médio/m² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

A metodologia seguida é semelhante à descrita na secção anterior, embora neste caso se utilize o preço médio de solo/m² para usos urbanos no Município de Lagoa decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (56,0721 €/m²).

Tabela 3.2. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%), nas diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço/m² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Empreendimentos turísticos			Área de solo (m ²)	Área bruta de construção (m ²) [1]	Valor simplificado (€) [2]=[1]*56,0721	10% do Valor simplificado (€) [3]=0,1x[2]	30% do Valor simplificado (€) [4]=0,3x[2]
Sub-UOPG	Classificação						
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	15.000	841.082	84.108	252.324
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	56.210	3.151.813	315.181	945.544
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Nascente)			221.050	71.210	3.992.894	399.289
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	5.000	280.361	28.036	84.108
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	19.650	1.101.817	110.182	330.545
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Poente)			76.754	24.650	1.382.177	138.218
Total na UP 11			297.804	95.860	5.375.072	537.507	1.612.521

Conclui-se que o valor simplificado para a totalidade da operação urbanística, destinado a afetação social, poderá variar entre os 537 507 € e o 1 612 521 € que representam, respetivamente, 10% e 30% do valor simplificado total.

3.1.3. Síntese comparativa entre os valores simplificados

Os valores totais mínimos de 10% do valor simplificado deste empreendimento urbanístico destinados a afetação social poderão variar entre os 537 507 € e os 7 576 168 €, correspondendo o limite inferior à aplicação do preço do solo/m² baseado no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior à aplicação do preço/m² de transação de mercado no concelho de Lagoa.

Tabela 3.3. Análise comparativa dos montantes de 10% dos valores simplificados destinados a afetação social, nas diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, considerando o preço do solo/m² de mercado e o preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

			10% do Valor simplificado (€) (pr. de mercado)	10% do Valor simplificado (€) (preço CIMI)
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	1.185.505	84.108
	N.2	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	4.442.483	315.181
	Total (NDT Nascente)		5.627.988	399.289
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	395.168	28.036
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	1.553.012	110.182
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)		
	Total (NDT Poente)		1.948.180	138.218
Total na UP 11			7.576.168	537.507

Os valores totais máximos de 30% do valor simplificado neste empreendimento urbanístico destinados a afetação social poderão variar entre o 1 612 521 € e os 22 728 503 €, correspondendo o limite inferior à aplicação do preço do solo/m² baseado no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior à aplicação do preço/m² de transação de mercado no concelho de Lagoa.

Tabela 3.4. Análise comparativa dos montantes de 30% dos valores simplificados destinados a afetação social, nas diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, considerando o preço do solo/m² de mercado e o preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

			30% do Valor simplificado (€) (pr. de mercado)	30% do Valor simplificado (€) (preço CIMI)
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	3.556.515	252.324
	N.2	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	13.327.448	945.544
	Total (NDT Nascente)		16.883.963	1.197.868
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	1185505	84108
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	4.659.035	330.545
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)		
	Total (NDT Poente)		5.844.540	414.653
Total na UP 11			22.728.503	1.612.521

3.2. Valor Perequativo Médio

3.2.1. Valor perequativo médio usando o preço/m² de solo transacionado no mercado

O valor perequativo médio a afetar socialmente, usando como referência o preço por metro quadrado de solo com base nas transações de mercado, foi calculado para cada uma das subunidades operativas de planeamento e gestão e para cada uso turístico do Plano de Urbanização, de acordo com a seguinte metodologia:

- Calcula-se a diferença [4] entre o índice de utilização líquido de cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão, para cada tipo de uso turístico [3] e a edificabilidade/m² abstracta municipal (que tem o valor de 0,1897 m² de área bruta de construção/m² de solo da totalidade das zonas urbanizadas e urbanizáveis do concelho);
- O valor perequativo total considerando o preço médio do solo/m² baseado nas transações de mercado [5], resulta do produto entre o valor da diferença em relação à edificabilidade média abstracta municipal [4], o preço do solo/m² baseado nas transações de

mercado (790,3367 €/m²), e a área bruta máxima de construção permitida [2];

- Calculam-se, seguidamente, os montantes correspondentes a 20% do valor perequativo total [6], e a 60% do valor perequativo total [7].

Tabela 3.5. Valor perequativo médio usando o preço/m² de solo transacionado no mercado no concelho de Lagoa

Empreendimentos turísticos		Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]	Área bruta de construção (m ²) [2]	Índice de utilização líquido (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [3]	Diferença em relação à edificabilidade média municipal [4]=[3]-0,1897	Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no mercado [5]=[2]x[4]x790,3367,4470	20% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2x[5]	60% do Valor Perequativo Total (€) [7]=0,6x[5]	
Sub-UOPG	Classificação								
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	731.837	15.000	0,0205	-0,1692	-2.005.768	-401.154	-1.203.461	
	N.2		Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	56.210	0,0769	-0,1128	-5.013.163	-1.002.633	-3.007.898
			Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)						
	Total (NDT Nascente)		731.837	71.210	0,0973	-0,0924	-7.018.931	-1.403.786	-4.211.358
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	251.346	5.000	0,0199	-0,1698	-671.024	-134.205	-402.614	
	P.2		Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	19.650	0,0782	-0,1115	-1.731.932	-346.386	-1.039.159
			Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)						
	Total (NDT Poente)		251.346	24.650	0,0981	-0,0916	-2.402.956	-480.591	-1.441.774
Total na UP 11		983.183	95.860	0,0975	-0,0922	-9.421.887	-1.884.377	-5.653.132	

Considerando o preço médio do solo/m² transacionado no mercado, conclui-se que os valores perequativos calculados com base neste método para a totalidade da operação urbanística coberta pelo Plano de Urbanização são negativos – ou seja, os promotores/construtores/proprietários terão direito ao reembolso de valores perequativos cujos montantes variam entre o 1 884 377 € e os 5 653 132 €, valores estes que correspondem, respetivamente, a 20% e 60% do valor perequativo total. Tal justifica-se porque a edificabilidade autorizada nas subunidades operativas de planeamento e gestão, para os diferentes tipos de usos turísticos, está abaixo da edificabilidade média abstrata municipal/m².

3.2.2. Valor perequativo médio usando o preço/m² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Agora consideram-se como referência os valores médios municipais do solo/m² de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis no cálculo do valor perequativo médio, seguindo-se o mesmo raciocínio e metodologia do cálculo baseado nos preços de transação de mercado.

Tabela 3.6. Valor perequativo médio usando o preço/m² de solo no concelho de Lagoa decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Empreendimentos turísticos		Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]	Área bruta de construção (m ²) [2]	Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [3]	Diferença em relação à edificabilidade média municipal [4]=[3]-0,1897	Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no CIMI [5]=[2]x[4]x56,0721	20% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2x[5]	60% do Valor Perequativo Total (€) [7]=0,6x[5]	
Sub-UOPG	Classificação								
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro	15.000	0,0205	-0,1692	-142.303	-28.461	-85.382	
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	731.837	56.210	0,0769	-0,1128	-355.669	-71.134	-213.402
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)							
	Total (NDT Nascente)		731.837	71.210	0,0973	-0,0924	-497.973	-99.595	-298.784
P.1	Estabelecimento hoteleiro		5.000	0,0199	-0,1698	-47.607	-9.521	-28.564	
Sub-UOPG do NDT Poente	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	251.346	19.650	0,0782	-0,1115	-122.876	-24.575	-73.725
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)							
	Total (NDT Poente)		251.346	24.650	0,0981	-0,0916	-170.483	-34.097	-102.290
Total na UP 11		983.183	95.860	0,0975	-0,0922	-668.456	-133.691	-401.073	

Conclui-se que os valores perequativos calculados com base neste método para a totalidade da operação urbanística são negativos, podendo os montantes perequativos a receber pelos promotores/construtores/proprietários variar entre os 133 691 € e os 401 073 €, valores estes que correspondem, respetivamente, a 20% e 60% do valor perequativo total. Estes valores justificam-se pelo facto das edificabilidades permitidas na área de intervenção do Plano de Urbanização serem inferiores à edificabilidade média abstrata municipal/m².

3.2.3. Valor perequativo médio direto, baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

O valor perequativo médio [4] a afetar socialmente, usando como referência o preço por solo/m² baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis foi calculado a partir da diferença entre o preço em cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão de acordo com a aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis [3], e o preço médio do solo/m² no concelho de Lagoa decorrente da aplicação do mesmo código (56,0721 €/m²);

O valor perequativo total [5] resulta do produto entre o valor perequativo médio [4] e a respetiva área bruta de máxima construção [2];

Calculam-se, seguidamente, os montantes correspondentes a 20% do valor perequativo total [6], e a 60% do valor perequativo total [7].

Tabela 3.7. Valor perequativo médio determinado diretamente, usando o preço/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Empreendimentos turísticos		Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]	Área bruta de construção (m ²) [2]	Preço em cada Sub-UOPG baseado no CIMI (€) [3]	Valor Perequativo Médio (€) [4]=[3]x56,0721	Valor Perequativo Total (€) [5]=[2]x[4]	20% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2x[5]	60% do Valor Perequativo Total (€) [7]=0,6x[5]
Sub-UOPG	Classificação							
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro	15.000	63,20	7,1279	106.919	21.384	64.151
	N.2		Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamentos ou Estalagens)			56.210	400.659	80.132
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)						
		Total (NDT Nascente)	731.837	71.210	62,20	7,1279	507.578	101.516
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro	5.000	63,35	7,2779	36.390	7.278	21.834
	P.2		Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamentos ou Estalagens)			19.650	143.011	28.602
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)						
		Total (NDT Poente)	251.346	24.650	62,50	7,2779	179.400	35.880
Total na UP 11		983.183	95.860	98,26	14,4058	686.978	137.396	412.187

Os valores perequativos calculados diretamente, considerando o preço médio do solo/m² em cada uma das subunidades operativas de planeamento e gestão e para cada um dos usos turísticos propostos na área de intervenção do Plano de Urbanização, baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, referentes à totalidade desta operação urbanística poderão variar entre os 137 396 € e os 412 187 €,

valores estes que correspondem, respetivamente, a 20% e 60% do valor perequativo total.

3.2.4. Síntese comparativa entre os valores perequativos

Os valores perequativos mínimos variam entre os 1 884 377 €/m² a receber pelos promotores/construtores/proprietários e os 137 396 €/m², que eles terão de pagar, baseando-se o cálculo do limite inferior na aplicação dos preços/m² de mercado, e do limite superior no valor perequativo direto, calculado com base no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Tabela 3.8. Valores perequativos mínimos (correspondentes a 20% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos

			20% do Valor Perequativo (preços de mercado)	20% do Valor Perequativo (preço CIMI)	20% do Valor Perequativo (Valor Perequativo médio)
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	-401.154	-28.461	21.384
	N.2	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	-1.002.633	-71.134	80.132
	Total (NDT Nascente)		-1.403.786	-99.595	101.516
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	-134.205	-9.521	7.278
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	-346.386	-24.575	28.602
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)			
	Total (NDT Poente)		-480.591	-34.097	35.880
Total na UP 11			-1.884.377	-133.691	137.396

Os valores perequativos máximos variam entre os 5 653 132 €/m² a receber pelos promotores/construtores/proprietários e os 412 187 €/m², que eles terão de pagar, baseando-se o cálculo do limite inferior na aplicação dos preços/m² de mercado, e do limite superior no valor perequativo direto, calculado com base no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Tabela 3.9. Valores perequativos máximos (correspondentes a 60% dos valores perequativos totais) decorrentes da aplicação dos três métodos descritos

			60% do Valor Perequativo (preços de mercado)	60% do Valor Perequativo (preço CIMI)	60% do Valor Perequativo (Valor Perequativo médio)
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	-1.203.461	-85.382	64.151
	N.2	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	-3.007.898	-213.402	240.396
	Total (NDT Nascente)		-4.211.358	-298.784	304.547
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	-402.614	-28.564	21.834
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	-1.039.159	-73.725	85.806
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)			
	Total (NDT Poente)		-1.441.774	-102.290	107.640
Total na UP 11		-5.653.132	-401.073	412.187	

3.3. Método Analítico

Foi seguida a seguinte metodologia na determinação dos valores analíticos para a área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento UP 11:

- A área de solo não edificável [5] corresponde à área de cedência;
- Os custos de infraestruturização [6] resultam do produto entre a área bruta total de construção [2] e o custo com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (705,2 €/m²);
- Os custos de infraestruturização/m² de solo [7] resultam do quociente entre os custos de infraestruturização [6] e a área dos lotes destinados a usos lucrativos [1];
- Os custos de infraestruturização do solo não edificável [8] calculam-se através do produto entre os custos de infraestruturização/m² de solo [7] e a área de solo não edificável [5];
- A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação que incidiria sobre o solo não edificável [9] é dada pelo produto entre a área de solo não edificável [5], o índice de utilização líquido da zona a que pertence [4], e o valor da Taxa/m²;

- No cálculo dos custos do solo não edificável (que incluem a parcela referente ao custo do solo, os respetivos custos de infraestruturação, e a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação que incidiria sobre este solo) consideraram-se duas situações:
 - A referente aos preços do solo para cada subunidade operativa de planeamento e gestão e tipo de uso turístico do Plano de Urbanização, calculada com base nos preços de transação do solo/m² [10];
 - A referente aos preços do solo para cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão e tipo de uso turístico do Plano de Urbanização, calculada com base na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis [10];
 - O custo do solo não edificável [11] é dado pela soma da parcela referente ao custo do solo – que resulta do produto entre o seu preço/m² [10] e a área de solo não edificável [5] -, o custo de infraestruturação do solo não edificável [8], e a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação sobre o solo não edificável [9].
- O valor da edificabilidade em cada lote [12] calcula-se através do produto entre a área do lote destinada a usos lucrativos [1], o índice de utilização líquido do solo [4], e o valor/m² de solo [10];
- O valor analítico [13] resulta, assim, da diferença entre o valor da edificabilidade [12] e os custos do solo não edificável [11] em cada subunidade operativa de planeamento e gestão, de acordo com o tipo de uso;
- Os valores analíticos mínimo [14] e máximo [15] são dados, finalmente, pelas percentagens de 30% e de 60%, respetivamente, sobre o valor da incidência da contribuição em cada sub-unidade operativa de planeamento e gestão, para cada tipo de uso turístico [13].

Tabela 3.10. Valores analíticos mínimo (30%) e máximo (60%), para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação diretamente para o Plano de Urbanização

Empreendimentos turísticos	Sub-UOPG	Sub-UOPG do NDT Nascente			Sub-UOPG do NDT Poente			Total na UP 11
		N.1	N.2	Total (NDT Nascente)	P.1	P.2	Total (NDT Poente)	
	Classificação	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens) Meios Complementares de Alojamento (Aldementos Turísticos)		Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens) Meios Complementares de Alojamento (Aldementos Turísticos)		
Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]		731.837		731.837	251.346		251.346	983.183
Área bruta de construção máxima (m ²) [2]	15.000	56.210	71.210	5.000	19.650	24.650	95.860	
Área de implantação [3]	4.500	28.658	33.158	1.500	10.013	11.513	44.671	
Índice de utilização líquido (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [4]	0,0205	0,0769	0,0973	0,0199	0,0782	0,0981	0,0975	
Área de solo não edificável [5]		10.503		10.503	4.501		4.501	15.005
Custos de infraestruturação (€) [6]=705,2x[2]	10.578.000	39.639.292	50.217.292	3.526.000	13.857.180	17.383.180	67.600.472	
Custos de infraestruturação/m ² do solo [7]=[6]/[1]		68,6		68,6	69,2		69,2	68,8
Custos de infraestruturação do solo não edificável [8]=[5]x[7]		720.729		720.729	311.297		311.297	1.031.665
TMUE sobre o solo não edificável [9]=22,9895x[5]x[4]		23.496		23.496	10.148		10.148	33.644
Considerando os preços do solo/m ² baseados no mercado	Preço de mercado em cada Sub-UOPG (€) [10]	47,4	177,4	150,0	45,9	180,5	153,2	150,8
	Custos do solo não edificável (€) [11]=[5]x[10]+[8]+[9]	2.319.746		2.319.746	1.010.832,2		1.010.832	3.330.578
	Valor da edificabilidade (€) [12]=[1]x[4]x[10]	710.250	9.973.059	10.683.309	229.625	3.545.843	3.775.468	14.458.777
	Valor de incidência da taxa (€) [13]=[12]-[11]	8.363.563		8.363.563	2.764.635,3		2.764.635	11.128.199
	30% do valor de incidência da taxa (€) [14]=0,3x[13]	2.509.069		2.509.069	829.390,6		829.391	3.338.460
	60% do valor de incidência da taxa (€) [15]=0,6x[13]	5.018.138		5.018.138	1.658.781,2		1.658.781	6.676.919
Considerando os preços do solo/m ² baseados na aplicação do CIMI	Preço em cada Sub-UOPG baseado no CIMI (€) [10]	63,2		63,2	63,4		63,4	63,2
	Custos do solo não edificável [11]=[5]x[10]+[8]+[9]	1.408.044		1.408.044	606.589		606.589	2.014.634
	Valor da edificabilidade [12]=[1]x[4]x[10]	948.000	3.552.472	4.500.472	316.750	1.244.828	1.561.578	6.062.050
	Valor de incidência da taxa [13]=[12]-[11]	3.092.428		3.092.428	954.988		954.988	4.047.416
	30% do valor de incidência da taxa (€) [14]=0,3x[13]	927.728		927.728	286.496		286.496	1.214.225
	60% do valor de incidência da taxa [15]=0,6x[13]	1.855.457		1.855.457	572.993		572.993	2.428.450

Pode constatar-se que os valores analíticos mínimos variam entre o 1 214 225 € e os 3 338 460 €, e que os valores máximos variam entre os 2 428 450 € e os 6 676 919 €, correspondendo os limites mais baixos aos preços/m² de solo decorrentes da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e os limites mais elevados aos preços/m² de solo decorrentes das transações de mercado.

Tabela 3.11. Valores analíticos mínimo (30%) e máximo (60%), para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para o concelho de Lagoa

Empreendimentos turísticos	Sub-UOPG	Sub-UOPG do NDT Nascente				Sub-UOPG do NDT Poente			Total na UP 11
		N.1		N.2		P.1	P.2		
		Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamentos ou Estalagens)	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	Total (NDT Nascente)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamentos ou Estalagens)	Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)	
Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]		731.837		731.837	251.346			251.346	983.183
Área bruta de construção máxima (m ²) [2]	15.000	56.210	71.210	5.000	19.650	24.650	95.860		
Área de implantação [3]	4.500	28.658	33.158	1.500	10.013	11.513	44.671		
Índice de utilização líquido (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [4]	0,0205	0,0768	0,0973	0,0199	0,0782	0,0981	0,0975		
Área de solo não edificável [5]		10.503		10.503	4.501			4.501	15.005
Custos de infraestruturação (€) [6]=705,2x[2]	10.578.000	39.639.292	50.217.292	3.526.000	13.857.180	17.383.180	67.600.472		
Custos de infraestruturação/m ² de solo (€/m ²) [7]=[6]/[1]		68,6		68,6	69,2			69,2	68,8
Custos de infraestruturação do solo não edificável [8]=[5]x[7]		720.729		720.729	311.297			311.297	1.031.665
TMUE sobre o solo não edificável [9]=236,9472x[5]x[4]		242.165		242.165	104.596			104.596	346.761
Considerando os preços do solo/m ² baseados no mercado	Preço de mercado em cada Sub-UOPG (€) [10]	47,4	177,4	150,0	45,9	180,5	153,2	150,8	
	Custos do solo não edificável (€) [11]=[5]x[10]+[8]+[9]	2.538.415		2.538.415	1.105.279,7			1.105.280	3.643.695
	Valor da edificabilidade (€) [12]=[1]x[4]x[10]	710.250	9.973.059	10.683.309	229.625	3.545.843	3.775.468	14.458.777	
	Valor de incidência da taxa (€) [13]=[12]-[11]	8.144.894		8.144.894	2.670.187,8			2.670.188	10.815.082
	30% do valor de incidência da taxa (€) [14]=0,3x[13]	2.443.468		2.443.468	801.056,3			801.056	3.244.525
	60% do valor de incidência da taxa (€) [15]=0,6x[13]	4.886.937		4.886.937	1.602.112,7			1.602.113	6.489.049
Considerando os preços do solo/m ² baseados na aplicação do CIMI	Preço em cada Sub-UOPG baseado no CIMI (€) [10]	63,2		63,2	63,4			63,4	63,2
	Custos do solo não edificável [11]=[5]x[10]+[8]+[9]	1.626.713		1.626.713	701.037			701.037	2.327.750
	Valor da edificabilidade [12]=[1]x[4]x[10]	948.000	3.552.472	4.500.472	316.750	1.244.828	1.561.578	6.062.050	
	Valor de incidência da taxa [13]=[12]-[11]	2.873.759		2.873.759	860.541			860.541	3.734.299
	30% do valor de incidência da taxa (€) [14]=0,3x[13]	862.128		862.128	258.162			258.162	1.120.290
	60% do valor de incidência da taxa [15]=0,6x[13]	1.724.255		1.724.255	516.324			516.324	2.240.580

Pode constatar-se que os valores analíticos mínimos variam entre o 1 120 290 € e os 3 244 525 €, e que os valores máximos variam entre os 2 240 580 € e os 6 489 049 €, correspondendo os limites mais baixos aos preços/m² de solo decorrentes da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e os limites mais elevados aos preços/m² de solo decorrentes das transações de mercado.

3.3.1. Síntese comparativa dos valores analíticos

Verifica-se os valores analíticos mínimos no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento 11 variam entre o 1 120 290 € e os 3 338 460 €, correspondendo o limite inferior ao cenário em que a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação é aplicada ao concelho de Lagoa em geral, aplicando os preços de acordo do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior ao cenário em que a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação é calculada diretamente para o Plano de Urbanização, aplicando os preços de transação de mercado.

Tabela 3.12. Valores analíticos mínimos (correspondentes a 30% dos valores sobre os quais esta taxa incide) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

			Cenário em que a TMUE é calculada diretamente para o PU		Cenário em que a TMUE é calculada para o concelho da Lagoa	
			30% do Valor de incidência da Taxa (pr. de mercado)	30% do Valor de incidência da Taxa (preço CIMI)	30% do Valor de incidência da Taxa (pr. de mercado)	30% do Valor de incidência da Taxa (preço CIMI)
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	2.509.069	927.728	2.443.468	862.128
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)				
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Nascente)		2.509.069	927.728	2.443.468	862.128
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	829.390,6	286.496	801.056,3	258.162
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)				
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Poente)		829.391	286.496	801.056	258.162
Total na UP 11			3.338.460	1.214.225	3.244.525	1.120.290

Os valores analíticos máximos no Plano de Urbanização variam entre os 2 240 580 € e os 6 676 919 €, correspondendo o limite inferior ao cenário em que a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação é aplicada ao concelho de Lagoa em geral, aplicando os preços de acordo do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior ao cenário em que a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação é calculada diretamente para o Plano de Urbanização, aplicando os preços de transação de mercado.

Tabela 3.13. Valores analíticos máximos (correspondentes a 60% dos valores sobre os quais esta taxa incide) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

		Cenário em que a TMUE é calculada diretamente para o PU		Cenário em que a TMUE é calculada para o concelho da Lagoa		
		60% do Valor de incidência da Taxa (pr. de mercado)	60% do Valor de incidência da Taxa (preço CIMI)	60% do Valor de incidência da Taxa (pr. de mercado)	60% do Valor de incidência da Taxa (preço CIMI)	
		Sub-UOPG do NDT		Sub-UOPG do NDT		
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)				
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	5.018.138	1.855.457	4.886.937	1.724.255
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Nascente)		5.018.138	1.855.457	4.886.937	1.724.255
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)				
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	1.658.781,2	572.993	1.602.112,7	516.324
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				
	Total (NDT Poente)		1.658.781	572.993	1.602.113	516.324
Total na UP 11		6.676.919	2.428.450	6.489.049	2.240.580	

**Estudo de Caso de Fátima: Plano de
Pormenor da Avenida Papa João XXIII
(Resumo)**

1. EDIFICABILIDADE/M² E PREÇOS/M² NO MUNICÍPIO DE OURÉM

No cálculo dos valores das Taxas Municipal de Urbanização e de Urbanização e Edificação e dos instrumentos de gestão territorial propostos destinados a afetar socialmente as mais-valias gerais atribuídas pelos planos foram utilizados os valores correspondentes à edificabilidade/m² e preços/m² para o município de Ourém que se sistematizam seguidamente (o seu cálculo pormenorizado foi apresentado no respetivo estudo de caso).

1.1. Edificabilidade média abstrata/m²

Como o concelho de Ourém é constituído por diferentes zonas às quais são aplicáveis diferentes planos territoriais, a ponderação das edificabilidades abstratas máximas/m² admitidas para cada um deles conduz a um valor final médio de 0,1716 m² de área bruta de construção por m² de solo:

Tabela 1.1. Edificabilidade/m² média do concelho de Ourém

	Área (m ²)	% da área em relação à área total do concelho	Edificabilidade/m ²
Área total da zona urbana de Fátima	9.830.000	15,00%	0,4262
Área total da zona urbana de Ourém	3.952.000	6,03%	0,6119
Áreas urbana e urbanizável dos aglomerado de nível 2 (m ²)	22.444.000	34,25%	0,1125
Área urbana e urbanizável dos aglomerado de nível 3 (m ²)	29.307.000	44,72%	0,0720
Área urbana e urbanizável total do concelho de Ourém	65.533.000	100,00%	0,1716

1.2. Investimento/m² com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

Na determinação dos investimentos com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas consideraram-se os valores constantes das fichas de amortizações por conta do Município de Ourém

(registos do sistema de inventário e cadastro patrimonial), classificação patrimonial 453 referente a infraestruturas urbanísticas, para os anos de 2009, 2010, 2011 e 2012. As áreas de construção média anual foram calculadas com base na informação dos anuários estatísticos da Região Centro.

O custo médio anual municipal com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas foi de 120,0 €/m².

Tabela 1.2. Investimento/m² médio com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas no concelho de Ourém

Investimentos com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas	2009	2010	2011	2012
Amortizações anuais em infraestruturas urbanísticas (€)	9.060.416	9.008.383	9.353.544	9.346.756
Investimento médio anual (€)	9.192.275			
Área de construção média anual (m ²)	76.582			
Custo de infraestruturas (€/m ²)	120,0			

1.3. Preço do solo/m²

Os preços do solo/m² para a zona de intervenção do Plano de Pormenor da Avenida João XXIII, e os valores médios concelhios, determinados com base nas transações de mercado e com base na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis estão sistematizados na tabela seguinte:

Tabela 1.3. Preços médios do solo/m² com base nas transações de mercado e na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis no concelho de Ourém

	Preço com base nas transações de mercado (€/m ²)	Preço com base no CIMI (€/m ²)
Plano de Pormenor da Av. Papa João XXIII	266,5132	269,06
Preço médio no concelho	77,0218	60,4733

2. TAXA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

2.1. Taxa Municipal de Urbanização

O valor total da Taxa Municipal de Urbanização atualmente em vigor aplicado à zona de intervenção do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII é de 2 063 367 euros. A Taxa Municipal de Urbanização para a cidade de Fátima (em que este plano se insere) é de 5,52 €/m² de área bruta de construção, já que a área bruta de construção total para fins lucrativos permitida é de 374 047 m².

Tabela 2.1. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nas unidades urbanísticas constituintes do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área Bruta Máxima de Construção (m ²)	TOTAL	63.703	141.608,3	22.436	60.370	73.155	12.775,0	374.047	
	Por Usos	Habituação	40.328	94.391,6	20.000	48.000	60.855	12.775,0	276.349
		Comércio e/ou Serviços	4.275	32.066,7	0	5.370	6.000	0,0	47.712
		Turismo	19.100	15.150	2.436	7.000	6.300	0,0	49.986
Taxa Municipal de Urbanização (€)	TOTAL	368.761	819.742	64.939	349.470	423.480	36.976,0	2.063.367	
	Por Usos	Habituação	233.448	546.414	57.888	277.862	352.277	36.976,0	1.504.866
		Comércio e/ou Serviços	24.747	185.627	0	31.086	34.733	0,0	276.193
		Turismo	110.566	87.700	7.051	40.522	36.469	0,0	282.308

2.2. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação

2.2.1. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação na zona de intervenção do Plano de Pormenor

A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação por m² de área bruta de construção na zona de intervenção do Plano de Pormenor é de 70,53 €/m², resultante do produto entre o coeficiente C₃ para a zona de intervenção do Plano de Pormenor (0,5876), e o custo municipal com a construção, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (120,0 €/m²). Como a área bruta de construção permitida pelo Plano de

Pormenor é de 374 047 m², o valor desta taxa para a totalidade do Plano é, então, de 26 381 776 €.

Tabela 2.2. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nas unidades urbanísticas constituintes do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII, considerando o coeficiente C₃ determinado diretamente no Plano de Pormenor

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área Bruta Máxima de Construção (m ²)	TOTAL	63.702,50	141.608	22.436	60.370	73.155,0	12.775	374.047	
	Por Usos	Habituação	40.327,50	94.391,6	20.000	48.000	60.855	12.775	276.349
		Comércio e/ou Serviços	4.275,00	32.066,7	0	5.370	6.000	0	47.712
		Turismo	19.100,00	15.150,0	2.436	7.000	6.300	0	49.986
Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (€) [A x C ₃ x c. infraestruturas/m ²]	TOTAL	4.492.981,00	9.987.729	1.582.426	4.257.937	5.159.672	901.030	26.381.776	
	Por Usos	Habituação	2.844.326,23	6.657.506,2	1.410.614	3.385.472,9	4.292.144,9	901.029,5	19.491.093
		Comércio e/ou Serviços	301.518,68	2.261.682,8	0	378.750	423.184	0	3.365.135
		Turismo	1.347.136,10	1.068.540	171.813	493.715	444.343,3	0	3.525.547

2.2.2. Taxa Municipal de Urbanização e Edificação na zona urbana de Fátima

A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação por m² de área bruta de construção na zona urbana de Fátima - dados pelo produto entre o coeficiente C₃ referente a este Plano de Urbanização (0,6929) e os custos/m² com a construção, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (120,0 €/m²) - é de 83,15 €/m². O valor desta taxa para a totalidade do Plano é, então, de 31 109 483 €.

Tabela 2.3. Valores da Taxa Municipal de Urbanização nas unidades urbanísticas constituintes do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII, considerando o coeficiente C₃ determinado para o perímetro urbano de Fátima

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área Bruta Máxima de Construção (m ²)	TOTAL	63.702,5	141.608	22.436	60.370	73.155	12.775	374.047	
	Por Usos	Habituação	40.327,5	94.392	20.000	48.000	60.855	12.775	276.349
		Comércio e/ou Serviços	4.275,0	32.067	0,0	5.370	6.000	0	47.712
		Turismo	19.100,0	15.150	2.436	7.000	6.300	0	49.986
Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (€) [A x C ₃ x c. infraestruturas/m ²]	TOTAL	5.298.139	11.777.565	1.866.003	5.020.975	6.084.304	1.062.497	31.109.483	
	Por Usos	Habituação	3.354.040	7.850.555	1.663.401	3.992.162	5.061.312	1.062.497	22.983.966
		Comércio e/ou Serviços	355.552	2.666.984	0	446.623	499.020	0	3.968.180
		Turismo	1.588.548	1.260.026	202.602	582.190	523.971	0	4.157.337

2.3. Comparação entre os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização

O total expectável da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação, aplicada diretamente ao Plano de Pormenor, é de 26 381 776 €, que é mais de doze vezes superior ao valor decorrente da aplicação Taxa Municipal de Urbanização atualmente cobrável, de 2 063 367 €. A diferença entre a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e a Taxa Municipal de Urbanização para a totalidade do Plano de Pormenor ascende a 24 318 408 €.

Tabela 2.4. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização, para todas as unidades urbanísticas, considerando o cálculo direto da TMUE no Plano de Pormenor

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área Bruta Máxima de Construção (m ²)	TOTAL	63.702,5	141.608	22.436	60.370	73.155	12.775	374.047	
	Por Usos	Habituação	40.327,5	94.392	20.000	48.000	60.855	12.775	276.349
		Comércio e/ou Serviços	4.275,0	32.067	0,0	5.370	6.000	0	47.712
		Turismo	19.100,0	15.150	2.436	7.000	6.300	0	49.986
Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (€)	TOTAL	4.492.981,00	9.987.729	1.582.426	4.257.937	5.159.672	901.030	26.381.776	
	Por Usos	Habituação	2.844.326,23	6.657.506,2	1.410.614	3.385.472,9	4.292.144,9	901.029,5	19.491.093
		Comércio e/ou Serviços	301.518,68	2.261.682,8	0	378.750	423.184	0	3.365.135
		Turismo	1.347.136,10	1.068.540	171.813	493.715	444.343,3	0	3.525.547
Taxa Municipal de Urbanização (€)	TOTAL	368.761	819.742	64.939	349.470	423.480	36.976,0	2.063.367	
	Por Usos	Habituação	233.448	546.414	57.888	277.862	352.277	36.976,0	1.504.866
		Comércio e/ou Serviços	24.747	185.627	0	31.086	34.733	0,0	276.193
		Turismo	110.566	87.700	7.051	40.522	36.469	0,0	282.308
TMUE - TMU (€)	TOTAL	4.124.220	9.167.987	1.517.488	3.908.468	4.736.193	864.054	24.318.408	
	Por Usos	Habituação	2.610.878	6.111.092	1.352.726	3.107.611	3.939.867	864.054	17.986.228
		Comércio e/ou Serviços	276.772	2.076.055	0	347.664	388.451	0	3.088.942
		Turismo	1.236.570	980.840	164.762	453.193	407.874	0	3.243.239

O total expectável da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação, aplicada à área urbana de Fátima, é de 31 109 483 €, que é cerca de quinze vezes superior ao valor decorrente da aplicação da Taxa Municipal de Urbanização atualmente cobrável, de 2 063 367 €. Neste caso, a diferença entre a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e a Taxa Municipal de Urbanização para a totalidade do Plano de Pormenor ascende a 29 046 116 €.

Tabela 2.5. Valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação e da Taxa Municipal de Urbanização, para todas as unidades urbanísticas, considerando o coeficiente C₃ determinado para o perímetro urbano de Fátima

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área Bruta Máxima de Construção (m ²)	TOTAL	63.702,5	141.608	22.436	60.370	73.155	12.775	374.047	
	Por Usos	Habituação	40.327,5	94.392	20.000	48.000	60.855	12.775	276.349
		Comércio e/ou Serviços	4.275,0	32.067	0,0	5.370	6.000	0	47.712
		Turismo	19.100,0	15.150	2.436	7.000	6.300	0	49.986
Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (€)	TOTAL	5.298.139	11.777.565	1.866.003	5.020.975	6.084.304	1.062.497	31.109.483	
	Por Usos	Habituação	3.354.040	7.850.555	1.663.401	3.992.162	5.061.312	1.062.497	22.983.966
		Comércio e/ou Serviços	355.552	2.666.984	0	446.623	499.020	0	3.968.180
		Turismo	1.588.548	1.260.026	202.602	582.190	523.971	0	4.157.337
Taxa Municipal de Urbanização (€)	TOTAL	368.761	819.742	64.939	349.470	423.480	36.976,0	2.063.367	
	Por Usos	Habituação	233.448	546.414	57.888	277.862	352.277	36.976,0	1.504.866
		Comércio e/ou Serviços	24.747	185.627	0	31.086	34.733	0,0	276.193
		Turismo	110.566	87.700	7.051	40.522	36.469	0,0	282.308
TMUE - TMU (€)	TOTAL	4.929.378	10.957.823	1.801.064	4.671.505	5.660.824	1.025.521	29.046.116	
	Por Usos	Habituação	3.120.592	7.304.141	1.605.513	3.714.299	4.709.035	1.025.521	21.479.101
		Comércio e/ou Serviços	330.805	2.481.357	0	415.537	464.287	0	3.691.986
		Turismo	1.477.982	1.172.326	195.551	541.669	487.502	0	3.875.029

3. AFETAÇÃO SOCIAL DAS MAIS-VALIAS GERAIS ATRIBUÍDAS PELOS PLANOS

3.1. Método Simplificado

3.1.1. Valor simplificado usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado

O valor simplificado correspondente a cada lote dentro de cada unidade urbanística na área de intervenção do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII e para cada tipo de uso lucrativo (habitação, comércio e/ou serviços, e turismo) [3] calcula-se através do produto entre a área bruta de construção [2] e o preço médio anual do solo/m² baseado nas transações de mercado para o município de Ourém (77,0218 €/m²).

Tabela 3.1. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%), para todas as unidades urbanísticas, usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [2]	TOTAL	63.703	141.608	22.436	60.370	73.155	12.775	374.047	
	Por Usos	Habituação	40.327,5	94.391,6	20.000,0	48.000,0	60.855,0	12.775	276.349
		Comércio e/ou Serviços	4.275,0	32.066,7	0,0	5.370,0	6.000,0	0	47.712
		Turismo	19.100,0	15.150,0	2.436,0	7.000,0	6.300,0	0	49.986
Valor simplificado (€) [3]=[2]*77,0218	TOTAL	4.906.481	10.906.924	1.728.061	4.649.806	5.634.530	983.953	28.809.756	
	Por Usos	Habituação	3.106.097	7.270.213	1.540.436	3.697.046	4.687.162	983.953	21.284.907
		Comércio e/ou Serviços	329.268	2.469.831	0	413.607	462.131	0	3.674.837
		Turismo	1.471.116	1.166.880	187.625	539.153	485.237	0	3.850.012
10% do Valor simplificado (€)	TOTAL	490.648	1.090.692	172.806	464.981	563.453	98.395	2.880.976	
	Por Usos	Habituação	310.610	727.021	154.044	369.705	468.716	98.395	2.128.491
		Comércio e/ou Serviços	32.927	246.983	0	41.361	46.213	0	367.484
		Turismo	147.112	116.688	18.763	53.915	48.524	0	385.001
30% do Valor simplificado (€)	TOTAL	1.471.944	3.272.077	518.418	1.394.942	1.690.359	295.186	8.642.927	
	Por Usos	Habituação	931.829	2.181.064	462.131	1.109.114	1.406.148	295.186	6.385.472
		Comércio e/ou Serviços	98.780	740.949	0	124.082	138.639	0	1.102.451
		Turismo	441.335	350.064	56.288	161.746	145.571	0	1.155.004

Conclui-se que o montante destinado a afetação social decorrente dos valores simplificados para a totalidade da operação urbanística poderá variar entre os 2 880 976 € e os 8 642 927 € que representam, respectivamente, 10% e 30% do valor simplificado total.

3.1.2. Valor simplificado médio usando o preço médio/m² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

A metodologia seguida é semelhante à descrita na secção anterior, usando-se agora o preço médio de solo/m² para usos urbanos no Município de Ourém decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (60,4733 €/m²).

Tabela 3.2. Valor simplificado médio e respetivos limites inferior (10%) e superior (30%), para todas as unidades urbanísticas, usando o preço/m² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [2]	TOTAL	63.703	141.608	22.436	60.370	73.155	12.775	374.047	
	Por Usos	Habituação	40.328	94.392	20.000	48.000	60.855	12.775	276.349
		Comércio e/ou Serviços	4.275	32.067	0	5.370	6.000	0	47.712
		Turismo	19.100	15.150	2.436	7.000	6.300	0	49.986
Valor simplificado (€) [3]=[2]*60,4733	TOTAL	3.852.300	8.563.520	1.356.779	3.650.773	4.423.924	772.546	22.619.843	
	Por Usos	Habituação	2.438.737	5.708.173	1.209.466	2.902.718	3.680.103	772.546	16.711.744
		Comércio e/ou Serviços	258.523	1.939.176	0	324.742	362.840	0	2.885.281
		Turismo	1.155.040	916.170	147.313	423.313	380.982	0	3.022.818
10% do Valor simplificado (€)	TOTAL	385.230	856.352	135.678	365.077	442.392	77.255	2.261.984	
	Por Usos	Habituação	243.874	570.817	120.947	290.272	368.010	77.255	1.671.174
		Comércio e/ou Serviços	25.852	193.918	0	32.474	36.284	0	288.528
		Turismo	115.504	91.617	14.731	42.331	38.098	0	302.282
30% do Valor simplificado (€)	TOTAL	1.155.690	2.569.056	407.034	1.095.232	1.327.177	231.764	6.785.953	
	Por Usos	Habituação	731.621	1.712.452	362.840	870.816	1.104.031	231.764	5.013.523
		Comércio e/ou Serviços	77.557	581.753	0	97.422	108.852	0	865.584
		Turismo	346.512	274.851	44.194	126.994	114.295	0	906.846

Conclui-se que o montante destinado a afetação social decorrente dos valores simplificados para a totalidade da operação urbanística poderá variar entre os 2 261 984 € e os 6 785 953 € que representam, respectivamente, 10% e 30% do valor simplificado total.

3.1.3. Síntese comparativa entre os valores simplificados

Os valores totais mínimos de 10% do valor simplificado neste empreendimento urbanístico destinados a afetação social poderão variar entre os 2 261 984 € e os 2 880 976 €, correspondendo o limite inferior à aplicação do preço do solo/m² médio no concelho de Ourém baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior à aplicação do preço/m² baseado nas transações de mercado.

Tabela 3.3. Análise comparativa dos montantes de 10% dos valores simplificados destinados a afetação social para as unidades urbanísticas e consoante os tipos de uso, considerando o preço do solo/m² de mercado e o preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP
Habitação	Preços de mercado	310.610	727.021	154.044	369.705	468.716	98.395	2.128.491
	Preços do CIMI	243.874	570.817	120.947	290.272	368.010	77.255	1.671.174
Comércio e/ou Serviços	Preços de mercado	32.927	246.983	0	41.361	46.213	0	367.484
	Preços do CIMI	25.852	193.918	0	32.474	36.284	0	288.528
Turismo	Preços de mercado	147.112	116.688	18.763	53.915	48.524	0	385.001
	Preços do CIMI	115.504	91.617	14.731	42.331	38.098	0	302.282
TOTAL	Preços de mercado	490.648	1.090.692	172.806	464.981	563.453	98.395	2.880.976
	Preços do CIMI	385.230	856.352	135.678	365.077	442.392	77.255	2.261.984

Os valores totais mínimos de 30% do valor simplificado neste empreendimento urbanístico destinados a afetação social poderão variar entre os 6 785 953 € e os 8 642 927 €, correspondendo o limite inferior à aplicação do preço do solo/m² médio no concelho de Ourém baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e o limite superior à aplicação do preço/m² baseado nas transações de mercado.

Tabela 3.4. Análise comparativa dos montantes de 30% dos valores simplificados destinados a afetação social para as unidades urbanísticas e consoante os tipos de uso, considerando o preço do solo/m² de mercado e o preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP
Habitação	Preços de mercado	931.829	2.181.064	462.131	1.109.114	1.406.148	295.186	6.385.472
	Preços do CIMI	731.621	1.712.452	362.840	870.816	1.104.031	231.764	5.013.523
Comércio e/ou Serviços	Preços de mercado	98.780	740.949	0	124.082	138.639	0	1.102.451
	Preços do CIMI	77.557	581.753	0	97.422	108.852	0	865.584
Turismo	Preços de mercado	441.335	350.064	56.288	161.746	145.571	0	1.155.004
	Preços do CIMI	346.512	274.851	44.194	126.994	114.295	0	906.846
TOTAL	Preços de mercado	1.471.944	3.272.077	518.418	1.394.942	1.690.359	295.186	8.642.927
	Preços do CIMI	1.155.690	2.569.056	407.034	1.095.232	1.327.177	231.764	6.785.953

3.2. Valor Perequativo Médio

3.2.1. Valor perequativo médio usando o preço/m² de solo transacionado no mercado

O valor perequativo médio a afetar socialmente, usando como referência o preço por metro quadrado de solo com base nas transações de mercado foi calculado para a urbanização correspondente ao Plano de Pormenor da Avenida João XXIII de acordo com a seguinte metodologia, para cada um dos lotes de cada unidade urbanística e para cada tipo de uso:

- Determina-se o índice de utilização líquida/m² de cada lote [3], através do quociente entre a área bruta de construção com fins lucrativos [2] e a área do lote [1];
- Seguidamente calcula-se a diferença [4] entre o índice de utilização líquida/m² de cada lote para cada tipo de uso [3] e a edificabilidade/m² abstracta municipal, que para o Município de Ourém tem o valor de 0,1716 m² de área bruta de construção/m² de solo da totalidade das zonas urbana e urbanizável do concelho;
- O valor perequativo total considerando o preço médio do solo/m² baseado nas transações de mercado [5], resulta do produto entre o valor da diferença em relação à edificabilidade média abstracta municipal [4], o preço do solo/m² baseado nas transações de mercado (77,0218 €/m²), e a área bruta máxima de construção permitida [2];
- Calculam-se, seguidamente, os montantes correspondentes a 20% do valor perequativo total [6], e a 60% do valor perequativo total [7].

Tabela 3.5. Valor perequativo médio e respetivos limites inferior (20%) e superior (60%), para todas as unidades urbanísticas, usando o preço/m² de solo transacionado no mercado

Unidade	Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP		
Área de Lote (m ²) [1]	28.905,2	56.068,2	38.071,0	19.710,0	23.880,0	44.861,1	211.495,6		
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [2]	TOTAL	63.703	141.608	22.436	60.370	73.155	12.775	374.047	
	Por Usos	Habituação	40.328	94.392	20.000	48.000	60.855	12.775	276.349
		Comércio e/ou Serviços	4.275	32.067	0	5.370	6.000	0	47.712
		Turismo	19.100	15.150	2.436	7.000	6.300	0	49.986
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [3]=[2]/[1]	TOTAL	2,20	2,53	0,59	3,06	3,06	0,28	1,77	
	Por Usos	Habituação	1,40	1,68	0,53	2,44	2,55	0,28	1,31
		Comércio e/ou Serviços	0,15	0,57	0,00	0,27	0,25	0,00	0,23
		Turismo	0,66	0,27	0,06	0,36	0,26	0,00	0,24
Diferença em relação à edificabilidade média municipal [4]=[3]-0,1716	TOTAL	2,03	2,35	0,42	2,89	2,89	0,11	1,60	
	Por Usos	Habituação	1,22	1,51	0,35	2,26	2,38	0,11	1,14
		Comércio e/ou Serviços	-0,02	0,40	-0,17	0,10	0,08	-0,17	0,05
		Turismo	0,49	0,10	-0,11	0,18	0,09	-0,17	0,06
Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no mercado (€) [5]	TOTAL	4.512.339	12.095.732	524.714	8.509.722	11.221.850	111.352	24.606.960	
	Por Usos	Habituação	3.800.503	10.991.942	544.905	8.369.048	11.140.290	111.352	24.159.278
		Comércio e/ou Serviços	-7.805	988.728	0	41.712	36.812	0	198.411
		Turismo	719.641	115.062	-20.191	98.961	44.748	0	249.270
20% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2x[5]	TOTAL	902.468	2.419.146	104.943	1.701.944	2.244.370	22.270	4.921.392	
	Por Usos	Habituação	760.101	2.198.388	108.981	1.673.810	2.228.058	22.270	4.831.856
		Comércio e/ou Serviços	-1.561	197.746	0	8.342	7.362	0	39.682
		Turismo	143.928	23.012	-4.038	19.792	8.950	0	49.854
60% do Valor Perequativo Total (€) [7]=0,6x[5]	TOTAL	2.707.404	7.257.439	314.829	5.105.833	6.733.110	66.811	14.764.176	
	Por Usos	Habituação	2.280.302	6.595.165	326.943	5.021.429	6.684.174	66.811	14.495.567
		Comércio e/ou Serviços	-4.683	593.237	0	25.027	22.087	0	119.046
		Turismo	431.784	69.037	-12.115	59.377	26.849	0	149.562

Considerando o preço médio do solo/m² transacionado no mercado, conclui-se que os valores perequativos calculados com base neste método para a totalidade da operação urbanística coberta pelo Plano de Pormenor podem variar entre os 4 921 392 € e os 14 764 176 €, valores estes que correspondem, respectivamente, a 20% e 60% do valor perequativo total.

3.2.2. Valor perequativo médio usando o preço/m² de solo apurado de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Agora consideram-se como referência os valores médios municipais do solo/m² de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis no cálculo do valor perequativo médio, seguindo-se o mesmo raciocínio e metodologia do cálculo baseado nos preços de transação de mercado.

Tabela 3.6. Valor perequativo médio e respetivos limites inferior (20%) e superior (60%), para todas as unidades urbanísticas, usando o preço/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área de Lote (m ²) [1]		28.905,24	56.068,20	38.070,98	19.710,00	23.880,00	44.861,15	211.495,56	
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [2]	TOTAL	63.703	141.608	22.436	60.370	73.155	12.775	374.047	
	Por Usos	Habituação	40.327,5	94.391,6	20.000,0	48.000,0	60.855,0	12.775,0	276.349,1
		Comércio e/ou Serviços	4.275,0	32.066,7	0,0	5.370,0	6.000,0	0,0	47.711,7
		Turismo	19.100,0	15.150,0	2.436,0	7.000,0	6.300,0	0,0	49.986,0
Índice de utilização líquida (m ³ de área bruta/m ² de área dos lotes) [3]=[2]/[1]	TOTAL	2,20	2,53	0,59	3,06	3,06	0,28	1,77	
	Por Usos	Habituação	1,40	1,68	0,53	2,44	2,55	0,28	1,31
		Comércio e/ou Serviços	0,15	0,57	0,00	0,27	0,25	0,00	0,23
		Turismo	0,66	0,27	0,06	0,36	0,26	0,00	0,24
Diferença em relação à edificabilidade média municipal [4]=[3]-0,1716	TOTAL	2,03	2,35	0,42	2,89	2,89	0,11	1,60	
	Por Usos	Habituação	1,22	1,51	0,35	2,26	2,38	0,11	1,14
		Comércio e/ou Serviços	-0,02	0,40	-0,17	0,10	0,08	-0,17	0,05
		Turismo	0,49	0,10	-0,11	0,18	0,09	-0,17	0,06
Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado na aplicação do CIMI [5]	TOTAL	3.542.842	9.496.907	411.977	6.681.368	8.810.782	87.427	19.320.037	
	Por Usos	Habituação	2.983.947	8.630.271	427.830	6.570.919	8.746.746	87.427	18.968.542
		Comércio e/ou Serviços	-6.128	776.295	0	32.750	28.902	0	155.781
		Turismo	565.022	90.341	-15.853	77.699	35.134	0	195.714
20% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2X[5]	TOTAL	708.568	1.899.381	82.395	1.336.274	1.762.156	17.485	3.864.007	
	Por Usos	Habituação	596.789	1.726.054	85.566	1.314.184	1.749.349	17.485	3.793.708
		Comércio e/ou Serviços	-1.226	155.259	0	6.550	5.780	0	31.156
		Turismo	113.004	18.068	-3.171	15.540	7.027	0	39.143
60% do Valor Perequativo Total (€) [7]=0,6X[5]	TOTAL	2.125.705	5.698.144	247.186	4.008.821	5.286.469	52.456	11.592.022	
	Por Usos	Habituação	1.790.368	5.178.162	256.698	3.942.551	5.248.048	52.456	11.381.125
		Comércio e/ou Serviços	-3.677	465.777	0	19.650	17.341	0	93.469
		Turismo	339.013	54.204	-9.512	46.619	21.080	0	117.428

Conclui-se que os valores perequativos calculados com base neste método para a totalidade da operação urbanística podem variar entre os 3 864 007 € e os 11 592 022 €, valores estes que correspondem, respetivamente, a 20% e 60% do valor perequativo total.

3.2.3. Valor perequativo médio direto, baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

O valor perequativo total [4] a afetar socialmente, usando como referência o preço por metro quadrado de solo com base no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis foi calculado a partir do produto entre a área bruta máxima de construção permitida [3] e a diferença entre o valor médio do solo/m² em cada zona, de acordo como Código do IMI e o valor médio municipal do solo/m², também de acordo com o mesmo (60,4733 €/m²);

Tabela 3.7. Valor perequativo médio e respetivos limites inferior (20%) e superior (60%) determinados diretamente, para todas as unidades urbanísticas, usando o preço/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área de Lote (m ²) [1]		28.905,24	56.068,20	38.070,98	19.710,00	23.880,00	44.861,15	211.495,56	
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [3]	TOTAL	63.703	141.608	22.436	60.370	73.155	12.775	374.047	
	Por Usos	Habituação	40.328	94.392	20.000	48.000	60.855	12.775	276.349
		Comércio e/ou Serviços	4.275	32.067	0	5.370	6.000	0	47.712
		Turismo	19.100	15.150	2.436	7.000	6.300	0	49.986
Valor Perequativo Total (€) [4]	TOTAL	13.287.307	29.537.187	4.679.785	12.592.202	15.258.945	2.664.658	78.020.083	
	Por Usos	Habituação	8.411.662	19.688.561	4.171.675	10.012.020	12.693.365	2.664.658	57.641.940
		Comércio e/ou Serviços	891.696	6.688.582	0	1.120.095	1.251.503	0	9.951.875
		Turismo	3.983.950	3.160.044	508.110	1.460.086	1.314.078	0	10.426.268
20% do Valor Perequativo Total (€) [5]	TOTAL	2.657.461	5.907.437	935.957	2.518.440	3.051.789	532.932	15.604.017	
	Por Usos	Habituação	1.682.332	3.937.712	834.335	2.002.404	2.538.673	532.932	11.528.388
		Comércio e/ou Serviços	178.339	1.337.716	0	224.019	250.301	0	1.990.375
		Turismo	796.790	632.009	101.622	292.017	262.816	0	2.085.254
60% do Valor Perequativo Total (€) [6]	TOTAL	7.972.384	17.722.312	2.807.871	7.555.321	9.155.367	1.598.795	46.812.050	
	Por Usos	Habituação	5.046.997	11.813.136	2.503.005	6.007.212	7.616.019	1.598.795	34.585.164
		Comércio e/ou Serviços	535.017	4.013.149	0	672.057	750.902	0	5.971.125
		Turismo	2.390.370	1.896.026	304.866	876.052	788.447	0	6.255.761

O cálculo direto do valor perequativo, considerando o preço médio do solo/m² baseado na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, mostra que os montantes perequativos a afetar socialmente, referentes à totalidade da operação urbanística coberta pelo Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII poderão variar entre os 15 604 017 € e os 46 812 050 €, valores estes que correspondem, respetivamente, a 20% e 60% do valor perequativo total.

3.2.4. Síntese comparativa entre os valores perequativos

Os valores perequativos mínimos decorrentes da aplicação dos três métodos descritos variam entre os 3 864 007 €/m² e os 15 604 017 €/m², correspondendo o limite inferior à aplicação do preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o limite superior ao cálculo direto do valor perequativo.

Tabela 3.8. Valores perequativos mínimos (correspondentes a 20% dos valores perequativos totais), para todas as unidades urbanísticas, decorrentes da aplicação dos três métodos descritos

		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP
Habitação	Preços de mercado	760.101	2.198.388	108.981	1.673.810	2.228.058	22.270	4.831.856
	Preços do CIMI	596.789	1.726.054	85.566	1.314.184	1.749.349	17.485	3.793.708
	Valor Perequativo médio direto	1.682.332	3.937.712	834.335	2.002.404	2.538.673	532.932	11.528.388
Comércio e/ou Serviços	Preços de mercado	-1.561	197.746	0	8.342	7.362	0	39.682
	Preços do CIMI	-1.226	155.259	0	6.550	5.780	0	31.156
	Valor Perequativo médio direto	178.339	1.337.716	0	224.019	250.301	0	1.990.375
Turismo	Preços de mercado	143.928	23.012	-4.038	19.792	8.950	0	49.854
	Preços do CIMI	113.004	18.068	-3.171	15.540	7.027	0	39.143
	Valor Perequativo médio direto	796.790	632.009	101.622	292.017	262.816	0	2.085.254
TOTAL	Preços de mercado	902.468	2.419.146	104.943	1.701.944	2.244.370	22.270	4.921.392
	Preços do CIMI	708.568	1.899.381	82.395	1.336.274	1.762.156	17.485	3.864.007
	Valor Perequativo médio direto	2.657.461	5.907.437	935.957	2.518.440	3.051.789	532.932	15.604.017

Os valores perequativos máximos variam entre os 11 592 022 €/m² e os 46 812 050 €/m². O método baseado na utilização dos preços de solo/m² baseados na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis é aquele que limita inferiormente estes conjuntos de valores, ao passo que o método de cálculo direto dos valores perequativos é aquele que os limita superiormente.

Tabela 3.9. Valores perequativos máximos (correspondentes a 60% dos valores perequativos totais), para todas as unidades urbanísticas, decorrentes da aplicação dos três métodos descritos

		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP
Habitação	Preços de mercado	2.280.302	6.595.165	326.943	5.021.429	6.684.174	66.811	14.495.567
	Preços do CIMI	1.790.368	5.178.162	256.698	3.942.551	5.248.048	52.456	11.381.125
	Valor Perequativo médio direto	5.046.997	11.813.136	2.503.005	6.007.212	7.616.019	1.598.795	34.585.164
Comércio e/ou Serviços	Preços de mercado	-4.683	593.237	0	25.027	22.087	0	119.046
	Preços do CIMI	-3.677	465.777	0	19.650	17.341	0	93.469
	Valor Perequativo médio direto	535.017	4.013.149	0	672.057	750.902	0	5.971.125
Turismo	Preços de mercado	431.784	69.037	-12.115	59.377	26.849	0	149.562
	Preços do CIMI	339.013	54.204	-9.512	46.619	21.080	0	117.428
	Valor Perequativo médio direto	2.390.370	1.896.026	304.866	876.052	788.447	0	6.255.761
TOTAL	Preços de mercado	2.707.404	7.257.439	314.829	5.105.833	6.733.110	66.811	14.764.176
	Preços do CIMI	2.125.705	5.698.144	247.186	4.008.821	5.286.469	52.456	11.592.022
	Valor Perequativo médio direto	7.972.384	17.722.312	2.807.871	7.555.321	9.155.367	1.598.795	46.812.050

3.3. Método Analítico

Foi seguida a seguinte metodologia na determinação do valor analítico para a área de intervenção do Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII:

- Consideraram-se apenas os lotes em que estava prevista a construção destinada a comércio, serviços e/ou turismo;
- Calculou-se a área bruta máxima de construção [5] a partir da soma das áreas brutas máximas permitidas para comércio e/ou serviços [3] e turismo [4];
- O índice de utilização líquido (expresso em m^2 de área bruta de construção permitida/ m^2 de solo) [6] calcula-se através do quociente entre a área bruta máxima de construção [5] e a área do lote [1];
- A área de solo não edificável dentro de cada lote [7] é dada pela diferença entre a área do lote [1] e a área máxima de implantação [2];
- Os custos de infraestruturção [8] resultam do produto entre a área bruta total de construção [5] e o custo com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (120,0318 €/m²);
- Os custos de infraestruturção/m² de solo [9] resultam do quociente entre o valor anterior [8] e a área do lote [1];
- Os custos de infraestruturção do solo não edificável [10] calculam-se através do produto entre os custos de infraestruturção/m² de solo [9] e a área de solo não edificável [7];
- A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação que incidiria sobre o solo não edificável [11] é dada pelo produto entre a área de solo não edificável [7] e o valor da Taxa/m²;
- No cálculo dos custos do solo não edificável (que incluem a parcela referente ao custo do solo, a parte correspondente aos seus custos de infraestruturção, e a parte correspondente à respetiva Taxa Municipal de Urbanização e Edificação) consideraram-se duas situações:
 - A referente aos preços do solo para a área de intervenção do Plano de Pormenor calculada com base nos preços de transação do solo/m²;

- A referente aos preços do solo para a área de intervenção do Plano de Pormenor, calculada com base na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- O custo do solo não edificável [12] é dado pela soma da parcela referente ao custo do solo – que resulta do produto entre o seu preço/m² e a área de solo não edificável [7] -, o custo de infraestruturação do solo não edificável [10], e a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação sobre o solo não edificável [11].
- O valor da edificabilidade em cada lote [13] calcula-se através do produto entre a área do lote [1], o índice de utilização líquido do solo [6], e o valor/m² de solo;
- O valor analítico [14] resulta, assim, da diferença entre o valor da edificabilidade [13] e os custos do solo não edificável [12] em cada lote;
- Os valores analíticos mínimo e máximo são dados, finalmente, pelas percentagens de 30% e de 60%, respetivamente, sobre o valor da incidência da contribuição em cada lote [14].

Tabela 3.10. Valores analíticos mínimo (30%) e máximo (60%), para todas as unidades urbanísticas, para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação diretamente para o Plano de Pormenor

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Total PP
Área de Lote (m ²) [1]		28.905	34.593	1.093	9.310	11.533	85.434
Área Máx. de Implantação (m ²) [2]		8.535	21.982	450	6.660	7.988	45.614
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [3]	Comércio e/ou Serviços [3]	4.275	32.067	0	5.370	6.000	47.712
	Turismo [4]	19.100	15.150	2.436	7.000	6.300	49.986
	Total [5]=[3]+[4]	23.375	47.217	2.436	12.370	12.300	97.698
Índice de utilização líquido (m ² de construção/m ² de solo) [6]=[5]/[1]		0,8	1,4	2,2	1,3	1,1	1,1
Área de solo não edificável [7]=[1]-[2]		20.370	12.612	643	2.650	3.545	39.820
Custos de infraestruturação [8]=120,0318x[5]		2.805.743	5.667.499	292.397	1.484.793	1.476.391	11.726.825
Custos de infraestruturação/m ² de solo [9]=[8]/[1]		97,1	163,8	267,5	159,5	128,0	137,3
Custos de infraestruturação do solo não edificável		1.977.277	2.066.185	172.043	422.632	453.831	5.465.758
TMUE sobre o solo não edificável [11]=70,5307x[7]		1.436.727	889.501	45.369	186.906	250.031	2.808.535
Considerando os preços do solo/m ² baseados no mercado	Custos do solo não edificável [12]=266,5132x[7]+[10]+[11]	8.842.940	6.316.829	388.848	1.315.798	1.648.652	18.886.859
	Valor da edificabilidade [13]=[1]x[6]x266,5132	6.229.746	12.583.860	649.226	3.296.768	3.278.112	26.037.713
	Valor de incidência da taxa [14]=[13]-[12]	-2.613.194	6.267.031	260.378	1.980.970	1.629.461	7.150.854
	30% do valor de incidência da taxa	-783.958	1.880.109	78.113	594.291	488.838	2.145.256
	60% do valor de incidência da taxa	-1.567.917	3.760.219	156.227	1.188.582	977.676	4.290.513
Considerando os preços do solo/m ² baseados na aplicação do CIMI	Custos do solo não edificável [12]=269,0571x[7]+[10]+[11]	8.894.760	6.348.912	390.485	1.322.539	1.657.670	18.988.157
	Valor da edificabilidade [13]=[1]x[6]x269,0571	6.289.210	12.703.975	655.423	3.328.236	3.309.402	26.286.246
	Valor de incidência da taxa [14]=[13]-[12]	-2.605.551	6.355.063	264.938	2.005.697	1.651.733	7.298.089
	30% do valor de incidência da taxa	-781.665	1.906.519	79.481	601.709	495.520	2.189.427
	60% do valor de incidência da taxa	-1.563.330	3.813.038	158.963	1.203.418	991.040	4.378.854

Pode constatar-se que os valores analíticos mínimos variam entre os 2 145 256 € e os 2 189 427 €, e que os valores máximos variam entre os 4 290 513 € e os 4 378 854 €, correspondendo os limites mais baixos aos preços/m² de solo decorrentes das transações de mercado e os limites mais elevados aos preços/m² de solo decorrentes da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Tabela 3.11. Valores analíticos mínimo (30%) e máximo (60%), para todas as unidades urbanísticas, para o cenário em que se calculou a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação para o perímetro urbano de Fátima

Unidade	Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Total PP	
Área de Lote (m ²) [1]	28.905,2	34.593,2	1.093,3	9.310,0	11.532,5	85.434,2	
Área Máx. de Implantação (m ²) [2]	8.535,0	21.981,7	450,0	6.660,0	7.987,5	45.614,2	
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [3]	Comércio e/ou Serviços [3]	4.275,0	32.066,7	0,0	5.370,0	6.000,0	47.711,7
	Turismo [4]	19.100,0	15.150,0	2.436,0	7.000,0	6.300,0	49.986,0
	Total [5]=[3]+[4]	23.375,0	47.216,7	2.436,0	12.370,0	12.300,0	97.697,7
Índice de utilização líquida (m ² de construção/m ² de solo) [6]=[5]/[1]	0,8	1,4	2,2	1,3	1,1	1,1	
Área de solo não edificável [7]=[1]-[2]	20.370	12.612	643	2.650	3.545	39.820	
Custos de infraestruturização [8]=120,0318x[5]	2.805.743	5.667.499	292.397	1.484.793	1.476.391	11.726.825	
Custos de infraestruturização/m ² de solo [9]=[8]/[1]	97,1	163,8	267,5	159,5	128,0	137,3	
Custos de infraestruturização do solo não edificável	1.977.277	2.066.185	172.043	422.632	453.831	5.465.758	
TMUE sobre o solo não edificável [11]=83,148x[7]	1.693.744	1.048.625	53.486	220.342	294.760	3.310.957	
Considerando os preços do solo/m ² baseados no mercado	Custos do solo não edificável [12]=266,5132x[7]+[10]+[11]	9.099.958	6.475.953	396.965	1.349.234	1.693.380	19.389.281
	Valor da edificabilidade	6.229.746	12.583.860	649.226	3.296.768	3.278.112	26.037.713
	Valor de incidência da taxa	-2.870.212	6.107.908	252.262	1.947.534	1.584.732	6.648.432
	30% do valor de incidência da taxa	-861.064	1.832.372	75.678	584.260	475.420	1.994.530
	60% do valor de incidência da taxa	-1.722.127	3.664.745	151.357	1.168.521	950.839	3.989.059
Considerando os preços do solo/m ² baseados na aplicação do CIMI	Custos do solo não edificável [12]=269,0571x[7]+[10]+[11]	9.151.778	6.508.035	398.601	1.355.975	1.702.398	19.490.579
	Valor da edificabilidade	6.289.210	12.703.975	655.423	3.328.236	3.309.402	26.286.246
	Valor de incidência da taxa	-2.862.568	6.195.939	256.822	1.972.261	1.607.004	6.795.667
	30% do valor de incidência da taxa	-858.770	1.858.782	77.047	591.678	482.101	2.038.700
	60% do valor de incidência da taxa	-1.717.541	3.717.564	154.093	1.183.357	964.203	4.077.400

Pode constatar-se que os valores analíticos mínimos variam entre o 1 994 530 € e os 2 038 700 €, e que os valores máximos variam entre os 3 989 059 € e os 4 077 400 €, correspondendo os limites mais baixos aos preços/m² de solo decorrentes das transações de mercado e os limites mais elevados aos preços/m² de solo decorrentes da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

3.3.1. Síntese comparativa dos valores analíticos

Verifica-se que os intervalos de variação dos valores analíticos são reduzidos, sendo limitados inferiormente pelos cenários em que se consideram os preços do solo/m² baseados nas transações de mercado.

Tabela 3.12. Valores analíticos mínimos (correspondentes a 30% dos valores sobre os quais esta taxa incide) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, para todas as unidades urbanísticas

		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Total PP
Cenário em que a TMUE é calculada diretamente para o PP	Preços de mercado	-783.958	1.880.109	78.113	594.291	488.838	2.145.256
	Preços do CIMI	-781.665	1.906.519	79.481	601.709	495.520	2.189.427
Cenário em que a TMUE é calculada para a zona urbana de Fátima	Preços de mercado	-861.064	1.832.372	75.678	584.260	475.420	1.994.530
	Preços do CIMI	-858.770	1.858.782	77.047	591.678	482.101	2.038.700

Também os intervalos de variação dos valores analíticos máximos são reduzidos, sendo limitados inferiormente pelos cenários em que se consideram os preços do solo/m² baseados nas transacções de mercado.

Tabela 3.13. Valores analíticos máximos (correspondentes a 60% dos valores sobre os quais esta taxa incide) decorrentes da aplicação dos dois métodos – baseado no preço do solo/m² de mercado e baseado no preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, para todas as unidades urbanísticas

		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Total PP
Cenário em que a TMUE é calculada diretamente para o PP	Preços de mercado	-1.567.917	3.760.219	156.227	1.188.582	977.676	4.290.513
	Preços do CIMI	-1.563.330	3.813.038	158.963	1.203.418	991.040	4.378.854
Cenário em que a TMUE é calculada para a zona urbana de Fátima	Preços de mercado	-1.722.127	3.664.745	151.357	1.168.521	950.839	3.989.059
	Preços do CIMI	-1.717.541	3.717.564	154.093	1.183.357	964.203	4.077.400