

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

**Análise do cenário de cobrança do valor
simplificado até ao dobro da edificabilidade média
municipal e do valor perequativo médio acima desta
edificabilidade, aplicado aos 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. Objetivos.....	7
2. Estudo de caso de Bragança: Plano Diretor Municipal.....	8
2.1. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado.....	8
2.1.1. Valor simplificado.....	8
2.1.2. Valor perequativo médio.....	10
2.2. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m ² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	11
2.2.1. Valor simplificado.....	11
2.2.2. Valor perequativo médio.....	13
2.3. Síntese conclusiva.....	14
3. Estudo de caso de Lagoa: Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento 11.....	16
3.1. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado, e as edificabilidades por tipo de uso.....	16
3.1.1. Valor simplificado.....	16
3.1.2. Valor perequativo médio.....	18
3.2. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m ² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	20
3.2.1. Valor simplificado.....	20
3.2.2. Valor perequativo médio.....	22
3.3. Síntese conclusiva.....	24
4. Estudo de Caso de Fátima: Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII.....	25
4.1. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado, e as edificabilidades por tipo de uso.....	25
4.1.1. Valor simplificado.....	25
4.1.2. Valor perequativo médio.....	27

4.2. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m ² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e as edificabilidades por tipo de uso.....	28
4.2.1. Valor simplificado.....	28
4.2.2. Valor perequativo médio.....	30
4.3. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m ² de solo transacionado no mercado, e a edificabilidade média em cada unidade urbanística.....	31
4.3.1. Valor simplificado.....	31
4.3.2. Valor perequativo médio.....	32
4.4. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m ² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e a edificabilidade média em cada unidade urbanística.....	33
4.4.1. Valor simplificado.....	33
4.4.2. Valor perequativo médio.....	34
4.5. Síntese conclusiva (considerando a edificabilidade média total).....	34

ÍNDICE DE FIGURAS E TABELAS

2. Estudo de caso de Bragança: Plano Diretor Municipal.....8

Tabela 2.1. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para os diferentes tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....9

Tabela 2.2. Valor simplificado máximo, e respetiva percentagem de 20%, para todos os tipos de solo urbanizado e solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano Diretor Municipal.....9

Tabela 2.3. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para todos os tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....10

Tabela 2.4. Valor perequativo máximo, e respetiva percentagem de 40%, para todos os tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, para o cenário em que se considera a edificabilidade máxima permitida pelo Plano Diretor Municipal.....	11
Tabela 2.5. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para todos os tipos de solo urbano e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....	12
Tabela 2.6. Valor simplificado máximo, e respetiva percentagem de 20%, para todos os tipos de solo urbanizado e solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano Diretor Municipal.....	12
Tabela 2.7. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para todos os tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....	13
Tabela 2.8. Valor perequativo máximo, e respetiva percentagem de 40%, para todos os tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano Diretor Municipal.....	14
Tabela 2.9. Contribuição perequativa por cada m ² de área bruta de construção acima do triplo da edificabilidade média, para o solo urbanizado e solo cuja urbanização seja possível programar do tipo I, usando o preço médio do solo transacionado no mercado.....	15
Tabela 2.10. Contribuição perequativa por cada m ² de área bruta de construção acima do triplo da edificabilidade média, para o solo urbanizado e solo cuja urbanização seja possível programar do tipo I, usando o preço médio	

do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....15

3. Estudo de caso de Lagoa: Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento 11.....16

Tabela 3.1. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para as diferentes subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....17

Tabela 3.2. Valor simplificado máximo, e respetiva percentagem de 20%, para as diferentes subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Urbanização.....18

Tabela 3.3. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para as diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....19

Tabela 3.4. Valor perequativo máximo, e respetiva percentagem de 40%, para as várias subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Urbanização.....20

Tabela 3.5. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para todas as subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....21

Tabela 3.6. Valor simplificado máximo, e respetiva percentagem de 20%, para as diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre imóveis, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Urbanização.....22

Tabela 3.7. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para as diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos,

usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....23

Tabela 3.8. Valor perequativo máximo, e respetiva percentagem de 40%, para todos os tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Urbanização.....23

4. Estudo de Caso de Fátima: Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII.....25

Tabela 4.1. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....26

Tabela 4.2. Valor simplificado máximo, e respetiva percentagem de 20%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Pormenor.....26

Tabela 4.3. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....27

Tabela 4.4. Valor perequativo máximo, e respetiva percentagem de 40%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Pormenor.....28

Tabela 4.5. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade.....29

Tabela 4.6. Valor simplificado máximo, e respetiva percentagem de 20%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do

solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Pormenor....29

Tabela 4.7. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....30

Tabela 4.8. Valor perequativo máximo, e respetiva percentagem de 40%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Pormenor....31

Tabela 4.9. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para todas as unidades urbanísticas, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média...32

Tabela 4.10. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para todas as unidades urbanísticas, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....32

Tabela 4.11. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para todas as unidades urbanísticas, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....33

Tabela 4.12. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para todas as unidades urbanísticas, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.....34

1. Objetivos

O objectivo deste relatório consiste em analisar o cenário em que se considera aplicável o método simplificado para edificabilidades até ao dobro da edificabilidade média concelhia, e o método perequativo médio para edificabilidades superiores àquele valor de referência.

Esta análise é efetuada para os três estudos de caso: Município de Bragança (com base no Plano Diretor Municipal), Município de Lagoa (com base no Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento 11), e Município de Ourém (com base no Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII).

De acordo com os resultados obtidos são apresentadas algumas propostas de afetação social de mais-valias à escala municipal considerando o método simplificado, o método perequativo médio e o método analítico quer isoladamente quer conjuntamente.

2. Estudo de Caso de Bragança: Plano Diretor Municipal

A edificabilidade média do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar do concelho de Bragança é de 0,5406 de área bruta de construção por m² de solo. O dobro da edificabilidade média é, então, de 1,0812 m² de área bruta de construção por m² de solo. Nas áreas em que estes valores de edificabilidade não são permitidos utilizaram-se os limites superiores máximos permitidos pelo Plano Diretor Municipal.

2.1. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado

2.1.1. Valor simplificado

O cálculo dos valores simplificados para a totalidade do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar, considerando os índices construtivos máximos permitidos em cada tipo de solo, está sistematizado na tabela seguinte, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.

Chega-se a uma contribuição de 20% do valor simplificado - correspondente ao dobro da edificabilidade média - de 279 118 203 €.

Tabela 2.1. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para os diferentes tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Tipos de solo		Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [1]	Áreas afetadas a cada tipo de uso (m ²) [2]	Área bruta de construção [3]=[1]x[2]	Valor simplificado (€) [4]=[3]x165.3945	20% do valor simplificado (€) [5]=0,2x[4]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	1,0812	3.848.000	4.160.458	688.116.805	137.623.361
		Tipo II	0	321.000	0	0	0
		Tipo III	0,32	497.000	159.040	26.304.341	5.260.868
		Tipo IV	0,24	5.930.000	1.423.200	235.389.452	47.077.890
		Tipo V	0,15	6.168.000	925.200	153.022.991	30.604.598
		Tipo VI	0,12	5.077.000	609.240	100.764.945	20.152.989
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	1,0812	23.000	24.868	4.112.964	822.593
		Tipo II	1,0812	494.000	534.113	88.339.319	17.667.864
		Tipo III	0,32	120.000	38.400	6.351.149	1.270.230
		Tipo IV	0,18	2.992.000	538.560	89.074.862	17.814.972
		Tipo V	0,125	199.000	24.875	4.114.188	822.838
		Total		25.669.000	8.437.953	1.395.591.017	279.118.203

A contribuição máxima obtível de 20% do valor simplificado para a totalidade da área de intervenção do Plano Diretor Municipal é de 449 929 770 €, que corresponde aos limites superiores de edificabilidade permitidas em cada tipo de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar.

Tabela 2.2. Valor simplificado máximo, e respetiva percentagem de 20%, para todos os tipos de solo urbanizado e solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano Diretor Municipal

Tipos de solo		Índice máximo de ocupação (%) [1]	Índice máximo de utilização [2]	Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [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]x165.3945	20% do valor simplificado (€) [7]=0,2x[6]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	0,6	4	2,4	3.848.000	9.235.200	1.527.451.286	305.490.257
		Tipo II	0	0	0	321.000	0	0	0
		Tipo III	0,4	0,8	0,32	497.000	159.040	26.304.341	5.260.868
		Tipo IV	0,4	0,6	0,24	5.930.000	1.423.200	235.389.452	47.077.890
		Tipo V	0,3	0,5	0,15	6.168.000	925.200	153.022.991	30.604.598
		Tipo VI	0,3	0,4	0,12	5.077.000	609.240	100.764.945	20.152.989
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	0,6	4	2,4	23.000	55.200	9.129.776	1.825.955
		Tipo II	0,6	2	1,2	494.000	592.800	98.045.860	19.609.172
		Tipo III	0,4	0,8	0,32	120.000	38.400	6.351.149	1.270.230
		Tipo IV	0,3	0,6	0,18	2.992.000	538.560	89.074.862	17.814.972
		Tipo V	0,25	0,5	0,125	199.000	24.875	4.114.188	822.838
		Total				25.669.000	13.601.715	2.249.648.852	449.929.770

Como o valor simplificado é proporcional à área bruta de construção permitida, chega-se a um valor simplificado¹ de 33,08 €/m².

2.1.2. Valor perequativo médio

O valor perequativo que se obtém considerando o dobro da edificabilidade média é negativo, o que se deve, essencialmente, ao facto de haver fortes restrições construtivas nos espaços urbanizados dos tipos II, III, IV, V e VI do solo urbanizado, e nos espaços urbanizados dos tipos III, IV e V do solo cuja urbanização seja possível programar.

Tabela 2.3. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para todos os tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Tipos de solo		Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [1]	Diferença em relação ao dobro edificabilidade média municipal [2]=[1]-2x0,5406	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	40% do valor perequativo total (€) [6]=0,4x[5]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	1,0812	0	3.848.000	4.160.458	0	0
		Tipo II	0	-1,0812	321.000	0	0	0
		Tipo III	0,32	-0,7612	497.000	159.040	-20.022.865	-8.009.146
		Tipo IV	0,24	-0,8412	5.930.000	1.423.200	-198.009.607	-79.203.843
		Tipo V	0,15	-0,9312	6.168.000	925.200	-142.495.010	-56.998.004
		Tipo VI	0,12	-0,9612	5.077.000	609.240	-96.855.265	-38.742.106
Solo cuja urbanização o seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	1,0812	0	23.000	24.868	0	0
		Tipo II	1,0812	0	494.000	534.113	0	0
		Tipo III	0,32	-0,7612	120.000	38.400	-4.834.494	-1.933.798
		Tipo IV	0,18	-0,9012	2.992.000	538.560	-80.274.266	-32.109.706
		Tipo V	0,125	-0,9562	199.000	24.875	-3.933.987	-1.573.595
Total				25.669.000	8.437.953	-546.425.494	-218.570.197	

Para se obterem valores perequativos médios positivos será necessário considerar edificabilidades da ordem de 2,97 vezes a edificabilidade média.

O montante máximo de 40% sobre o valor perequativo médio (obtenível quando se utilizam as edificabilidades máximas totais permitidas pelo Plano Diretor Municipal) é de 596 666 184 € para a totalidade da zona de intervenção.

¹ Quociente entre o montante de 20% do valor simplificado e a área bruta total de construção permitida.

Tabela 2.4. Valor perequativo máximo, e respetiva percentagem de 40%, para todos os tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, para o cenário em que se considera a edificabilidade máxima permitida pelo Plano Diretor Municipal

Tipos de solo		Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [1]	Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal [2]=[1]-2x0,5406	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]x165,3945	40% do valor perequativo total (€) [6]=0,4x[5]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	2,4	1,3188	3.848.000	9.235.200	2.014.402.757	805.761.103
		Tipo II	0	-1,0812	321.000	0	0	0
		Tipo III	0,32	-0,7612	497.000	159.040	-20.022.865	-8.009.146
		Tipo IV	0,24	-0,8412	5.930.000	1.423.200	-198.009.607	-79.203.843
		Tipo V	0,15	-0,9312	6.168.000	925.200	-142.495.010	-56.998.004
		Tipo VI	0,12	-0,9612	5.077.000	609.240	-96.855.265	-38.742.106
Solo cuja urbanização o seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	2,4	1,3188	23.000	55.200	12.040.349	4.816.140
		Tipo II	1,2	0,1188	494.000	592.800	11.647.848	4.659.139
		Tipo III	0,32	-0,7612	120.000	38.400	-4.834.494	-1.933.798
		Tipo IV	0,18	-0,9012	2.992.000	538.560	-80.274.266	-32.109.706
		Tipo V	0,125	-0,9562	199.000	24.875	-3.933.987	-1.573.595
Total				25.669.000	13.601.715	1.491.665.460	596.666.184	

2.2. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

2.2.1. Valor simplificado

O cálculo dos valores simplificados para a totalidade do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar, considerando os índices construtivos máximos permitidos em cada tipo de solo, está sistematizado na tabela seguinte para o cenário em que a edificabilidade corresponde ao dobro da edificabilidade média.

Chega-se a uma contribuição de 20% do valor simplificado - correspondente ao dobro da edificabilidade média - de 74 425 614 €.

Tabela 2.5. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para todos os tipos de solo urbano e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Tipos de solo		Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [1]	Áreas afetas a cada tipo de uso (m ²) [2]	Área bruta de construção [3]=[1]x[2]	Valor simplificado (€) [4]=[3]x44,1017	20% do valor simplificado (€) [5]=0,2x[4]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	1,0812	3.848.000	4.160.458	183.483.253	36.696.651
		Tipo II	0	321.000	0	0	0
		Tipo III	0,32	497.000	159.040	7.013.934	1.402.787
		Tipo IV	0,24	5.930.000	1.423.200	62.765.539	12.553.108
		Tipo V	0,15	6.168.000	925.200	40.802.893	8.160.579
		Tipo VI	0,12	5.077.000	609.240	26.868.520	5.373.704
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	1,0812	23.000	24.868	1.096.703	219.341
		Tipo II	1,0812	494.000	534.113	23.555.282	4.711.056
		Tipo III	0,32	120.000	38.400	1.693.505	338.701
		Tipo IV	0,18	2.992.000	538.560	23.751.412	4.750.282
		Tipo V	0,125	199.000	24.875	1.097.030	219.406
Total				25.669.000	8.437.953	372.128.072	74.425.614

A contribuição máxima obtível de 20% do valor simplificado para a totalidade da área de intervenção do Plano Diretor Municipal é de 119 971 751 €, que corresponde aos limites superiores de edificabilidade permitidas em cada tipo de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar.

Tabela 2.6. Valor simplificado máximo, e respetiva percentagem de 20%, para todos os tipos de solo urbanizado e solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano Diretor Municipal

Tipos de solo		Índice máximo de ocupação (%) [1]	Índice máximo de utilização [2]	Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [3]=[1]x[2]	Áreas afetas a cada tipo de uso (m ²) [4]	Área bruta de construção [5]=[3]x[4]	Valor simplificado (€) [6]=[5]x44,1017	20% do valor simplificado (€) [7]=0,2x[6]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	0,6	4	2,4	3.848.000	9.235.200	407.288.020	81.457.604
		Tipo II	0	0	0	321.000	0	0	0
		Tipo III	0,4	0,8	0,32	497.000	159.040	7.013.934	1.402.787
		Tipo IV	0,4	0,6	0,24	5.930.000	1.423.200	62.765.539	12.553.108
		Tipo V	0,3	0,5	0,15	6.168.000	925.200	40.802.893	8.160.579
		Tipo VI	0,3	0,4	0,12	5.077.000	609.240	26.868.520	5.373.704
Solo cuja urbanização o seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	0,6	4	2,4	23.000	55.200	2.434.414	486.883
		Tipo II	0,6	2	1,2	494.000	592.800	26.143.488	5.228.698
		Tipo III	0,4	0,8	0,32	120.000	38.400	1.693.505	338.701
		Tipo IV	0,3	0,6	0,18	2.992.000	538.560	23.751.412	4.750.282
		Tipo V	0,25	0,5	0,125	199.000	24.875	1.097.030	219.406
Total					25.669.000	13.601.715	599.858.754	119.971.751	

Como o valor simplificado é proporcional à área bruta de construção permitida, chega-se a um valor simplificado de 8,82 €/m².

2.2.2. Valor perequativo médio

O valor perequativo que se obtém considerando o dobro da edificabilidade média é negativo, o que se deve, essencialmente, ao facto de haver fortes restrições construtivas nos espaços urbanizados dos tipos II, III, IV, V e VI do solo urbanizado, e nos espaços urbanizados dos tipos III, IV e V do solo cuja urbanização seja possível programar.

Tabela 2.7. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para todos os tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Tipos de solo		Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [1]	Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal) [2]=[1]-2x0,5406	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]=[2]x[4]x44,1017	40% do valor perequativo total (€) [6]=0,4x[5]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	1,0812	0,0000	3.848.000	4.160.458	0	0
		Tipo II	0	-1,0812	321.000	0	0	0
		Tipo III	0,32	-0,7612	497.000	159.040	-5.339.007	-2.135.603
		Tipo IV	0,24	-0,8412	5.930.000	1.423.200	-52.798.372	-21.119.349
		Tipo V	0,15	-0,9312	6.168.000	925.200	-37.995.654	-15.198.262
		Tipo VI	0,12	-0,9612	5.077.000	609.240	-25.826.021	-10.330.408
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	1,0812	0,0000	23.000	24.868	0	0
		Tipo II	1,0812	0,0000	494.000	534.113	0	0
		Tipo III	0,32	-0,7612	120.000	38.400	-1.289.096	-515.638
		Tipo IV	0,18	-0,9012	2.992.000	538.560	-21.404.772	-8.561.909
		Tipo V	0,125	-0,9562	199.000	24.875	-1.048.980	-419.592
Total				25.669.000	8.437.953	-145.701.902	-58.280.761	

Para se obterem valores perequativos médios positivos será necessário considerar edificabilidades da ordem de 2,97 vezes a edificabilidade média.

O montante máximo de 40% sobre o valor perequativo médio (obtenível quando se utilizam as edificabilidades máximas totais permitidas pelo Plano Diretor Municipal) é de 159 098 356 € para a totalidade da zona de intervenção.

Tabela 2.8. Valor perequativo máximo, e respetiva percentagem de 40%, para todos os tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano Diretor Municipal

Tipos de solo		Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [1]	Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal) [2]=[1]-2x0,5406	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]=[2]x[4]x44,1017	40% do valor perequativo total (€) [6]=0,4x[5]	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	2,4	1,3188	3.848.000	9.235.200	537.131.441	214.852.576
		Tipo II	0	-1,0812	321.000	0	0	0
		Tipo III	0,32	-0,7612	497.000	159.040	-5.339.007	-2.135.603
		Tipo IV	0,24	-0,8412	5.930.000	1.423.200	-52.798.372	-21.119.349
		Tipo V	0,15	-0,9312	6.168.000	925.200	-37.995.654	-15.198.262
		Tipo VI	0,12	-0,9612	5.077.000	609.240	-25.826.021	-10.330.408
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	2,4	1,3188	23.000	55.200	3.210.505	1.284.202
		Tipo II	1,2	0,1188	494.000	592.800	3.105.846	1.242.339
		Tipo III	0,32	-0,7612	120.000	38.400	-1.289.096	-515.638
		Tipo IV	0,18	-0,9012	2.992.000	538.560	-21.404.772	-8.561.909
		Tipo V	0,125	-0,9562	199.000	24.875	-1.048.980	-419.592
Total				25.669.000	13.601.715	397.745.890	159.098.356	

2.3. Síntese conclusiva

Atendendo a que os valores perequativos médios só começam a ser positivos a partir de uma edificabilidade tripla da edificabilidade média e que, nestas circunstâncias, só é possível aumentar a edificabilidade nos espaços urbanizados do tipo I do solo urbanizado e do solo cuja urbanização seja possível programar, uma hipótese possível seria cobrar estes valores simplificados apenas a estes tipos de espaços, isentando os restantes.

Se se considerarem os preços do solo/m² de mercado, a contribuição perequativa por cada m² de área bruta de construção acima do triplo da edificabilidade média seria de 128,71 €/m²:

Tabela 2.9. Contribuição perequativa por cada m² de área bruta de construção acima do triplo da edificabilidade média, para o solo urbanizado e solo cuja urbanização seja possível programar do tipo I, usando o preço médio do solo transacionado no mercado

Tipos de solo	Solo urbanizado	Solo cuja urbanização seja possível programar
	Tipo I	Tipo I
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [1]	2,4	2,4
Diferença em relação ao triplo da edificabilidade média municipal) [2]=[1]-3x0,5406	0,7782	0,7782
Áreas afetas a cada tipo de uso (m ²) [3]	3.848.000	23.000
Área bruta total de construção permitida (m ²) [4]=[1]x[3]	9.235.200	55.200
Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² de mercado [5]=[2]x[4]x165,3945	1.188.662.591	7.104.792
40% do valor perequativo total (€) [6]=0,4x[5]	475.465.036	2.841.917
Contribuição perequativa/m ² [6]=[2]x165,3945	128,7100	128,7100

Assim, poderia aplicar-se uma contribuição simplificada de 33,08 €/m² até ao valor triplo da edificabilidade média e, a partir daí, uma contribuição perequativa adicional de 128,71 €/m² por cada m² de área bruta de construção adicional.

Se se considerarem os preços do solo/m² decorrentes da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, a contribuição perequativa por cada m² de área bruta de construção acima do triplo da edificabilidade média seria de 34,32 €/m²:

Tabela 2.10. Contribuição perequativa por cada m² de área bruta de construção acima do triplo da edificabilidade média, para o solo urbanizado e solo cuja urbanização seja possível programar do tipo I, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Tipos de solo	Solo urbanizado	Solo cuja urbanização seja possível programar
	Tipo I	Tipo I
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [1]	2,4	2,4
Diferença em relação ao triplo da edificabilidade média municipal) [2]=[1]-3x0,5406	0,7782	0,7782
Áreas afetas a cada tipo de uso (m ²) [3]	3.848.000	23.000
Área bruta total de construção permitida (m ²) [4]=[1]x[3]	9.235.200	55.200
Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² de acordo com o CIMI [5]=[2]x[4]x44,1017	316.951.537	1.894.461
40% do valor perequativo total (€) [6]=0,4x[5]	126.780.615	757.784
Contribuição perequativa/m ² [6]=[2]x44,1017	34,3199	34,3199

Assim, poderia aplicar-se uma contribuição simplificada de 8,82 €/m² até ao valor triplo da edificabilidade média e, a partir daí, uma contribuição perequativa adicional de 34,32 €/m² por cada m² de área bruta de construção adicional.

No entanto, atendendo ao facto de que os parâmetros urbanísticos estabelecidos em diferentes Planos Diretores Municipais poderão implicar diferentes restrições de edificabilidade parece mais prudente manter a proposta feita no artigo 201º (Métodos para a afectação social das mais-valias gerais atribuídas pelo plano), ponto 6, alínea a), da revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, que estabelece que: “Se a atribuição da edificabilidade concreta decorrer directamente do Plano Diretor Municipal, aplicar-se-á o método simplificado”.

3. Estudo de Caso de Lagoa: Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento 11

A edificabilidade média do concelho de Lagoa é de 0,1897 de área bruta de construção por m² de solo. O dobro da edificabilidade média é, então, de 0,3794 m² de área bruta de construção por m² de solo. Nas áreas em que estes valores de edificabilidade não são permitidos utilizaram-se os limites superiores máximos permitidos pelo Plano de Urbanização.

3.1. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado, e as edificabilidades por tipo de uso

3.1.1. Valor simplificado

O cálculo dos valores simplificados para a totalidade da zona de intervenção do Plano de Urbanização, considerando os índices construtivos máximos permitidos em cada subunidade operativa de planeamento e gestão e respetivos usos, está sistematizado na tabela

seguinte, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.

Chega-se a uma contribuição de 20% do valor simplificado - correspondente ao dobro da edificabilidade média - de 14 389 818 €.

Tabela 3.1. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para as diferentes subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Empreendimentos turísticos			Área dos Lotes (m ²) [1]	Índice de utilização Líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	Área bruta de construção (m ²) [3]=[1]x[2]	Valor simplificado (€) [4]=[3]*790,3367	20% do Valor simplificado (€) [5]=0,2x[4]
Sub-UOPG	Classificação						
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	0,3794	11.382	8.995.612	1.799.122
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	0,2942	56.210	44.424.826	8.884.965
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
Total (NDT Nascente)			221.050	0,3058	67.592	53.420.438	10.684.088
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	0,3794	3.794	2.998.537	599.707
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	0,2944	19.650	15.530.116	3.106.023
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
Total (NDT Poente)			76.754	0,3054	23.444	18.528.654	3.705.731
Total na UP 11			297.804	0,3057	91.036	71.949.092	14.389.818

A contribuição máxima obténível de 20% do valor simplificado para a totalidade da área de intervenção do Plano de Urbanização é de 15 152 335 €, que corresponde aos limites superiores de edificabilidade permitidas em cada subunidade operativa de planeamento e gestão e respetivos usos.

Tabela 3.2. Valor simplificado máximo, e respetiva percentagem de 20%, para as diferentes subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Urbanização

Empreendimentos turísticos		Área dos Lotes (m ²) [1]	Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	Área bruta de construção (m ²) [3]=[1]x[2]	Valor simplificado (€) [4]=[3]*790,3367	20% do Valor simplificado (€) [5]=0,2x[4]	
Sub-UOPG	Classificação						
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	0,5000	15.000	11.855.051	2.371.010
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	0,2942	56.210	44.424.826	8.884.965
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Nascente)		221.050	0,3221	71.210	56.279.876	11.255.975
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	0,5000	5.000	3.951.684	790.337
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	0,2944	19.650	15.530.116	3.106.023
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Poente)		76.754	0,3212	24.650	19.481.800	3.896.360
Total na UP 11		297.804	0,3219	95.860	75.761.676	15.152.335	

Como o valor simplificado é proporcional à área bruta de construção permitida, chega-se a um valor simplificado de 158,07 €/m².

3.1.2. Valor perequativo médio

O valor perequativo que se obtém considerando o dobro da edificabilidade média é negativo, o que se deve, essencialmente, às baixas edificabilidades permitidas nas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos.

Tabela 3.3. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para as diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Empreendimentos turísticos		Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]	Índice de utilização líquido (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	Área bruta de construção (m ²) [3]=[1]x[2]	Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal [4]=[2]-2x0,1897	Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no mercado [5]=[3]x[4]x790,3367	40% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2x[5]	
Sub-UOPG	Classificação							
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	0,3794	11.382	0,0000	0	0
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	0,2942	8.826	-0,0852	-594.233	-237.693
		Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)				-0,3794		
	Total (NDT Nascente)		221.050	0,0914	20.208	-0,2880	-594.233	-237.693
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	0,3794	3.794	0,0000	0	0
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	0,2944	2.944	-0,0850	-197.833	-79.133
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos)				-0,3794		
	Total (NDT Poente)		76.754	0,0878	6.738	-0,2916	-197.833	-79.133
Total na UP 11		297.804	0,0905	26.946	-0,2889	-792.066	-316.826	

Para se obterem valores perequativos médios positivos será necessário considerar edificabilidades da ordem de 2,31 vezes a edificabilidade média.

O montante máximo de 40% sobre o valor perequativo médio (obtenível quando se utilizam as edificabilidades máximas totais permitidas pelo Plano de Urbanização) é de 445 690 € para a totalidade da zona de intervenção.

Tabela 3.4. Valor perequativo máximo, e respetiva percentagem de 40%, para as várias subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Urbanização

Empreendimentos turísticos		Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]	Índice de utilização líquido (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	Área bruta de construção (m ²) [3]=[1]x[2]	Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal [4]=[2]-2x0,1897	Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no mercado [5]=[3]x[4]x790,3367	40% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2x[5]	
Sub-UOPG	Classificação							
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	0,5000	15.000	0,1206	1.429.719	571.888
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	0,2942	8.826	-0,0852	-594.233	-237.693
		Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)				-0,3794		
	Total (NDT Nascente)		221.050	0,1078	23.826	-0,2716	835.486	334.194
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	0,5000	5.000	0,1206	476.573	190.629
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	0,2944	2.944	-0,0850	-197.833	-79.133
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)				-0,3794		
	Total (NDT Poente)		76.754	0,1035	7.944	-0,2759	278.740	111.496
Total na UP 11		297.804	0,1067	31.770	-0,2727	1.114.226	445.690	

3.2. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

3.2.1. Valor simplificado

O cálculo dos valores simplificados para a totalidade da zona de intervenção do Plano de Urbanização, considerando os índices construtivos máximos permitidos em cada subunidade operativa de planeamento e gestão e respetivos usos, está sistematizado na tabela seguinte considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.

Chega-se a uma contribuição de 20% do valor simplificado - correspondente ao dobro da edificabilidade média - de 1 020 916 €.

Tabela 3.5. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para todas as subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Empreendimentos turísticos		Área dos lotes lucrativos (m ²) [1]	Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	Área bruta de construção (m ²) [2]	Valor simplificado (€) [3]=[2]*56,0721	20% do Valor simplificado (€) [4]=0,2x[3]	
Sub-UOPG	Classificação						
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	0,3794	11.382	638.213	127.643
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	0,2942	56.210	3.151.813	630.363
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
Total (NDT Nascente)		221.050	0,3058	67.592	3.790.025	758.005	
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	0,3794	3.794	212.738	42.548
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	0,2944	19.650	1.101.817	220.363
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
Total (NDT Poente)		76.754	0,3054	23.444	1.314.554	262.911	
Total na UP 11		297.804	0,3057	91.036	5.104.580	1.020.916	

A contribuição máxima obténível de 20% do valor simplificado para a totalidade da área de intervenção do Plano de Urbanização é de 1 075 014 €, que corresponde aos limites superiores de edificabilidade permitidas em cada subunidade operativa de planeamento e gestão e para cada tipo de uso.

Tabela 3.6. Valor simplificado máximo, e respetiva percentagem de 20%, para as diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre móveis, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Urbanização

Empreendimentos turísticos		Área dos lotes lucrativos (m ²) [1]	Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	Área bruta de construção (m ²) [2]	Valor simplificado (€) [3]=[2]*56,0721	20% do Valor simplificado (€) [4]=0,2x[3]	
Sub-UOPG	Classificação						
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	30.000	0,5000	15.000	841.082	168.216
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	0,2942	56.210	3.151.813	630.363
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Nascente)		221.050	0,3221	71.210	3.992.894	798.579
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis)	10.000	0,5000	5.000	280.361	56.072
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hoteis, Hoteis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	0,2944	19.650	1.101.817	220.363
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)					
	Total (NDT Poente)		76.754	0,3212	24.650	1.382.177	276.435
Total na UP 11		297.804	0,3219	95.860	5.375.072	1.075.014	

Como o valor simplificado é proporcional à área bruta de construção permitida, chega-se a um valor simplificado de 11,21 €/m².

3.2.2. Valor perequativo médio

O valor perequativo que se obtém considerando o dobro da edificabilidade média é negativo, o que se deve, essencialmente, às baixas edificabilidades permitidas nas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos.

Tabela 3.7. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para as diversas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Empreendimentos turísticos		Sub-UOPG	Classificação	Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]	Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	Área bruta de construção (m ²) [3]=1)x[2]	Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal [4]=[3]-2x0,1897	Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no CIMI [5]=[3]x[4]x56,0721	40% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2x[5]
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	30.000	0,3794	11.382	0,0000	0	0	
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	0,2942	56.210	-0,0852	-268.483	-107.393	
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)							
	Total (NDT Nascente)			221.050	0,3058	67.592	-0,0736	-268.483	-107.393
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	10.000	0,3794	3.794	0,0000	0	0	
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	0,2944	19.650	-0,0850	-93.694	-37.477	
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)							
	Total (NDT Poente)			76.754	0,3054	23.444	-0,0740	-93.694	-37.477
Total na UP 11			297.804	0,3057	91.036	-0,0737	-362.177	-144.871	

Na área de intervenção do Plano de Urbanização da Unidade de Planeamento 11 não é possível obter valores perequativos positivos, mesmo considerando o máximo de edificabilidade permitida (cerca de 2,6 vezes a edificabilidade média).

Tabela 3.8. Valor perequativo máximo, e respetiva percentagem de 40%, para todos os tipos de solo urbanizado e de solo cuja urbanização seja possível programar, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Urbanização

Empreendimentos turísticos		Sub-UOPG	Classificação	Área dos lotes (usos lucrativos) (m ²) [1]	Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	Área bruta de construção (m ²) [3]=1)x[2]	Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal [4]=[3]-2x0,1897	Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no CIMI [5]=[3]x[4]x56,0721	40% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2x[5]
Sub-UOPG do NDT Nascente	N.1	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	30.000	0,5000	15.000	0,1206	101.434	40.574	
	N.2	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamentos ou Estalagens)	191.050	0,2942	56.210	-0,0852	-268.483	-107.393	
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)							
	Total (NDT Nascente)			221.050	0,3221	71.210	-0,0573	-167.049	-66.820
Sub-UOPG do NDT Poente	P.1	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis)	10.000	0,5000	5.000	0,1206	33.811	13.525	
	P.2	Estabelecimento hoteleiro (Hotéis, Hotéis-Apartamentos ou Estalagens)	66.754	0,2944	19.650	-0,0850	-93.694	-37.477	
		Meios Complementares de Alojamento (Aldeamentos Turísticos)							
	Total (NDT Poente)			76.754	0,3212	24.650	-0,0582	-59.882	-23.953
Total na UP 11			297.804	0,3219	95.860	-0,0575	-226.931	-90.772	

3.3. Síntese conclusiva

Como na área de intervenção do Plano de Urbanização não é possível obter valores perequativos positivos acima do dobro da edificabilidade média, uma das opções possíveis consistirá em adotar o disposto no artigo 201º, ponto 6, alínea c), da revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, que estabelece que: “Se a atribuição de edificabilidade tiver como objeto a construção de edifícios para o desenvolvimento de atividades comerciais, industriais, turísticas ou de serviços, aplicar-se-á o método analítico”.

No entanto, a contribuição potencialmente obténível a partir dos valores simplificados é mais elevada do que a obténível a partir dos valores analíticos² a preços do solo/m² baseados nas transacções de mercado, embora seja mais baixa a preços do solo/m² baseados na aplicação do CIMI.

Assim, se se considerar o preço do solo/m² baseado nas transacções de mercado, o valor simplificado é de 158,07 €/m², ao passo que os valores analíticos considerando a área do plano de urbanização³ variam entre os 34,83 €/m² e os 69,65 €/m² (correspondentes a 30% e a 60% do valor analítico, respetivamente). Se se considerar o preço do solo/m² decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, o valor simplificado é de 11,21 €/m², ao passo que os valores analíticos considerando a área do plano de urbanização⁴ variam entre os 12,67 €/m² e os 25,33 €/m² (correspondentes a 30% e a 60% do valor analítico, respetivamente).

² Consoante os cenários da análise anteriormente efectuada.

³ Os valores analíticos variam entre os 33,85 €/m² e os 67,69 €/m² se se considerarem os valores homólogos para o concelho de Ourém.

⁴ Os valores analíticos variam entre os 11,68 €/m² e os 23,37 €/m² se se considerarem os valores homólogos para o concelho de Ourém.

4. Estudo de Caso de Fátima: Plano de Pormenor da Avenida Papa João XXIII

A edificabilidade média para a área urbana e urbanizável do concelho de Ourém é de 0,1716 m² de área bruta de construção por m² de solo. O dobro da edificabilidade média é, então, de 0,3432 m² de área bruta de construção por m² de solo. Nas áreas em que estes valores de edificabilidade não são permitidos utilizaram-se os limites superiores máximos permitidos pelo Plano de Pormenor.

4.1. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado, e as edificabilidades por tipo de uso

4.1.1. Valor simplificado

O cálculo dos valores simplificados para a totalidade da zona de intervenção do Plano de Pormenor, considerando os índices construtivos máximos permitidos em cada uma das unidades urbanísticas e consoante os tipos de usos, está sistematizado na tabela seguinte, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média. Neste caso os valores totais correspondem, para cada unidade urbanística, ao somatório dos valores parciais referentes aos diversos tipos de usos: habitação, comércio e/ou serviços, e turismo.

Chega-se a uma contribuição de 20% do valor simplificado - correspondente ao dobro da edificabilidade média - de 2 623 100 €.

Tabela 4.1. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área do lote (m ²)		28.905	56.068	38.071	19.710	23.880	44.861	211.496	
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	TOTAL	0.8364	0.9564	0.4032	0.9564	0.8532	0.2800	0.8132	
	Por Usos	Habituação	0.3432	0.3432	0.3432	0.3432	0.3432	0.2800	0.3432
		Comércio e/ou Serviços	0.1500	0.3432	0.0000	0.2700	0.2500	0.0000	0.2300
		Turismo	0.3432	0.2700	0.0600	0.3432	0.2600	0.0000	0.2400
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [2]	TOTAL	24.176	53.624	15.350	18.851	20.374	12.561	170.283	
	Por Usos	Habituação	9.920	19.243	13.066	6.764	8.196	12.561	72.585
		Comércio e/ou Serviços	4.336	19.243	0	5.322	5.970	0	47.712
		Turismo	9.920	15.138	2.284	6.764	6.209	0	49.986
Valor simplificado (€) [3]=[2]*77.0218	TOTAL	1.862.105	4.130.188	1.182.302	1.451.911	1.569.274	967.480	13.115.498	
	Por Usos	Habituação	764.078	1.482.100	1.006.364	521.012	631.241	967.480	5.590.649
		Comércio e/ou Serviços	333.950	1.482.100	0	409.887	459.820	0	3.674.837
		Turismo	764.078	1.165.988	175.938	521.012	478.213	0	3.850.012
20% do Valor simplificado (€)	TOTAL	372.421	826.038	236.460	290.382	313.855	193.496	2.623.100	
	Por Usos	Habituação	152.816	296.420	201.273	104.202	126.248	193.496	1.118.130
		Comércio e/ou Serviços	66.790	296.420	0	81.977	91.964	0	734.967
		Turismo	152.816	233.198	35.188	104.202	95.643	0	770.002

A contribuição máxima obtível de 20% do valor simplificado para a totalidade da área de intervenção do Plano de Pormenor é de 5 761 951 €, que corresponde aos limites superiores de edificabilidade permitidas em cada unidade urbanística e respetivos usos.

Tabela 4.2. Valor simplificado máximo, e respetiva percentagem de 20%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Pormenor

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área do lote (m ²)		28.905	56.068	38.071	19.710	23.880	44.861	211.496	
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	TOTAL	2.2038	2.5256	0.5893	3.0629	3.0634	0.2848	1.7686	
	Por Usos	Habituação	1.3952	1.6835	0.5253	2.4353	2.5484	0.2848	1.3066
		Comércio e/ou Serviços	0.1479	0.5719	0.0000	0.2725	0.2513	0.0000	0.2256
		Turismo	0.6608	0.2702	0.0640	0.3551	0.2638	0.0000	0.2363
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]*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
20% do Valor simplificado (€)	TOTAL	981.296	2.181.385	345.612	929.961	1.126.906	196.791	5.761.951	
	Por Usos	Habituação	621.219	1.454.043	308.087	739.409	937.432	196.791	4.256.981
		Comércio e/ou Serviços	65.854	493.966	0	82.721	92.426	0	734.967
		Turismo	294.223	233.376	37.525	107.831	97.047	0	770.002

Como o valor simplificado é proporcional à área bruta de construção permitida, chega-se a um valor simplificado de 15,40 €/m².

4.1.2. Valor perequativo médio

O valor perequativo considerando o dobro da edificabilidade média é negativo, o que se deve, essencialmente, às baixas edificabilidades permitidas em algumas unidades urbanísticas e respetivos usos.

Tabela 4.3. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Unidade	Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP		
Área de Lote (m ²) [1]	28.905	56.068	38.071	19.710	23.880	44.861	211.496		
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [3]=[2]/[1]	TOTAL	0,8364	0,9564	0,4032	0,9564	0,8532	0,2800	0,8132	
	Por Usos	Habitação	0,3432	0,3432	0,3432	0,3432	0,3432	0,2800	0,3432
		Comércio e/ou Serviços	0,1500	0,3432	0,0000	0,2700	0,2500	0,0000	0,2300
		Turismo	0,3432	0,2700	0,0600	0,3432	0,2600	0,0000	0,2400
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [2]	TOTAL	24.176	53.624	15.350	18.851	20.374	12.561	171.988	
	Por Usos	Habitação	9.920	19.243	13.066	6.764	8.196	12.561	72.585
		Comércio e/ou Serviços	4.336	19.243	0	5.322	5.970	0	48.644
		Turismo	9.920	15.138	2.284	6.764	6.209	0	50.759
Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal [4]=[3]-2x0,1716	TOTAL	-0,1932	-0,0732	-0,6264	-0,0732	-0,1764	-0,7496	-0,2164	
	Por Usos	Habitação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,06	0,00
		Comércio e/ou Serviços	-0,19	0,00	-0,34	-0,07	-0,09	-0,34	-0,11
		Turismo	0,00	-0,07	-0,28	0,00	-0,08	-0,34	-0,10
Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no mercado (€) [5]	TOTAL	-64.519	-85.350	-49.826	-30.004	-82.643	-61.145	-827.585	
	Por Usos	Habitação	0	0	0	0	0	-61.145	0
		Comércio e/ou Serviços	-64.519	0	0	-30.004	-42.855	0	-424.120
		Turismo	0	-85.350	-49.826	0	-39.787	0	-403.465
40% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,4x[5]	TOTAL	-25.808	-34.140	-19.930	-12.001	-33.057	-24.458	-331.034	
	Por Usos	Habitação	0	0	0	0	0	-24.458	0
		Comércio e/ou Serviços	-25.808	0	0	-12.001	-17.142	0	-169.648
		Turismo	0	-34.140	-19.930	0	-15.915	0	-161.386

Para se obterem valores perequativos médios positivos será necessário considerar edificabilidades da ordem de 2,5 vezes a edificabilidade média. O montante máximo de 40% sobre o valor perequativo médio (obtenível quando se utilizam as edificabilidades máximas totais permitidas pelo Plano de Pormenor) é de 6 406 391 € para a totalidade da zona de intervenção.

Tabela 4.4. Valor perequativo máximo, e respetiva percentagem de 40%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Pormenor

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área dos Lotes (m ²) [1]		28.905	56.068	38.071	19.710	23.880	44.861	211.496	
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [1]	TOTAL	2.2038	2.5256	0.5893	3.0629	3.0634	0.2848	1.7686	
	Por Usos	Habituação	1,3952	1,6835	0,5253	2,4353	2,5484	0,2848	1,3066
		Comércio e/ou	0,1479	0,5719	0,0000	0,2725	0,2513	0,0000	0,2256
		Turismo	0,6608	0,2702	0,0640	0,3551	0,2638	0,0000	0,2363
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [2]		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	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	
Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal [3]=[1]-2x[2]		TOTAL	1,1742	1,4960	-0,4403	2,0333	2,0338	-0,7448	0,7390
Por Usos	Habituação	1,0520	1,3403	0,1821	2,0921	2,2052	-0,0584	0,9634	
	Comércio e/ou	-0,1953	0,2287	-0,3432	-0,0707	-0,0919	-0,3432	-0,1176	
	Turismo	0,3176	-0,0730	-0,2792	0,0119	-0,0794	-0,3432	-0,1069	
Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no mercado (€)		TOTAL	3.670.387	10.224.104	228.179	7.711.815	10.254.965	-57.495	19.663.205
Por Usos	Habituação	3.267.497	9.744.373	280.567	7.734.635	10.335.973	-57.495	20.506.788	
	Comércio e/ou	-64.307	564.905	0	-29.262	-42.490	0	-432.191	
	Turismo	467.197	-85.174	-52.388	6.443	-38.519	0	-411.392	
20% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,2x[5]		TOTAL	734.077	2.044.821	45.636	1.542.363	2.050.993	-11.499	6.406.391
Por Usos	Habituação	653.499	1.948.875	56.113	1.546.927	2.067.195	-11.499	6.261.110	
	Comércio e/ou	-12.861	112.981	0	-5.852	-8.498	0	85.769	
	Turismo	93.439	-17.035	-10.478	1.289	-7.704	0	59.512	

4.2. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e as edificabilidades por tipo de uso

4.2.1. Valor simplificado

O cálculo dos valores simplificados para a totalidade da zona de intervenção do Plano de Pormenor, considerando os índices construtivos máximos permitidos em cada uma das unidades urbanísticas e consoante os tipos de usos, está sistematizado na tabela seguinte, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média. Neste caso os valores totais correspondem, para cada unidade urbanística, ao somatório dos valores parciais referentes aos diversos tipos de usos: habitação, comércio e/ou serviços, e turismo.

Chega-se a uma contribuição de 20% do valor simplificado - correspondente ao dobro da edificabilidade média - de 2 080 139 €.

Tabela 4.5. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área do lote (m ²)		28.905	56.068	38.071	19.710	23.880	44.861	211.496	
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	TOTAL	0,8364	0,9564	0,4032	0,9564	0,8532	0,2800	0,8132	
	Por Usos	Habituação	0,3432	0,3432	0,3432	0,3432	0,3432	0,2800	0,3432
		Comércio e/ou Serviços	0,1500	0,3432	0,0000	0,2700	0,2500	0,0000	0,2300
		Turismo	0,3432	0,2700	0,0600	0,3432	0,2600	0,0000	0,2400
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [2]	TOTAL	24.176	53.624	15.350	18.851	20.374	12.561	171.988	
	Por Usos	Habituação	9.920	19.243	13.066	6.764	8.196	12.561	72.585
		Comércio e/ou Serviços	4.336	19.243	0	5.322	5.970	0	48.644
		Turismo	9.920	15.138	2.284	6.764	6.209	0	50.759
Valor simplificado (€) [3]=[2]*60,4733	TOTAL	1.462.023	3.242.797	928.278	1.139.961	1.232.108	759.612	10.400.693	
	Por Usos	Habituação	599.912	1.163.664	790.142	409.070	495.616	759.612	4.389.471
		Comércio e/ou Serviços	262.199	1.163.664	0	321.821	361.026	0	2.941.662
		Turismo	599.912	915.470	138.137	409.070	375.467	0	3.069.560
20% do Valor simplificado (€)	TOTAL	292.405	648.559	185.656	227.992	246.422	151.922	2.080.139	
	Por Usos	Habituação	119.982	232.733	158.028	81.814	99.123	151.922	877.894
		Comércio e/ou Serviços	52.440	232.733	0	64.364	72.205	0	588.332
		Turismo	119.982	183.094	27.627	81.814	75.093	0	613.912

A contribuição máxima obtível de 20% do valor simplificado para a totalidade da área de intervenção do Plano de Pormenor é de 4 523 969 €, que corresponde aos limites superiores de edificabilidade permitidas em cada unidade urbanística e para cada tipo de uso.

Tabela 4.6. Valor simplificado máximo, e respetiva percentagem de 20%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Pormenor

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área do lote (m ²)		28.905	56.068	38.071	19.710	23.880	44.861	211.496	
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	TOTAL	2,2038	2,5256	0,5893	3,0629	3,0634	0,2848	1,7686	
	Por Usos	Habituação	1,3952	1,6835	0,5253	2,4353	2,5484	0,2848	1,3066
		Comércio e/ou Serviços	0,1479	0,5719	0,0000	0,2725	0,2513	0,0000	0,2256
		Turismo	0,6608	0,2702	0,0640	0,3551	0,2638	0,0000	0,2363
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
20% do Valor simplificado (€)	TOTAL	770.460	1.712.704	271.356	730.155	884.785	154.509	4.523.969	
	Por Usos	Habituação	487.747	1.141.635	241.893	580.544	736.021	154.509	3.342.349
		Comércio e/ou Serviços	51.705	387.835	0	64.948	72.568	0	577.056
		Turismo	231.008	183.234	29.463	84.663	76.196	0	604.564

Como o valor simplificado é proporcional à área bruta de construção permitida, chega-se a um valor simplificado de 12,09 €/m².

4.2.2. Valor perequativo médio

O valor perequativo que se obtém considerando o dobro da edificabilidade média é negativo, o que se deve, essencialmente, às baixas edificabilidades permitidas nas subunidades operativas de planeamento e gestão e respetivos usos.

Tabela 4.7. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área de Lote (m ²) [1]		28.905	56.068	38.071	19.710	23.880	44.861	211.496	
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [3]=[2]/[1]	TOTAL	0,8364	0,9564	0,4032	0,9564	0,8532	0,2800	0,8132	
	Por Usos	Habitação	0,3432	0,3432	0,3432	0,3432	0,3432	0,2800	0,3432
		Comércio e/ou Serviços	0,1500	0,3432	0,0000	0,2700	0,2500	0,0000	0,2300
		Turismo	0,3432	0,2700	0,0600	0,3432	0,2600	0,0000	0,2400
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [2]	TOTAL	24.176	53.624	15.350	18.851	20.374	12.561	144.936	
	Por Usos	Habitação	9.920	19.243	13.066	6.764	8.196	12.561	69.750
		Comércio e/ou Serviços	4.336	19.243	0	5.322	5.970	0	34.870
		Turismo	9.920	15.138	2.284	6.764	6.209	0	40.316
Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal [4]=[3]-0,1716*2	TOTAL	-0,1932	-0,0732	-0,6264	-0,0732	-0,1764	-0,7496	-0,2164	
	Por Usos	Habitação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,06	0,00
		Comércio e/ou Serviços	-0,19	0,00	-0,34	-0,07	-0,09	-0,34	-0,11
		Turismo	0,00	-0,07	-0,28	0,00	-0,08	-0,34	-0,10
Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado na aplicação do CIMI [5]	TOTAL	-50.657	-67.012	-39.120	-23.557	-64.886	-48.008	-293.241	
	Por Usos	Habitação	0	0	0	0	0	-48.008	-48.008
		Comércio e/ou Serviços	-50.657	0	0	-23.557	-33.648	0	-107.862
		Turismo	0	-67.012	-39.120	0	-31.239	0	-137.372
40% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,4x[5]	TOTAL	-20.263	-26.805	-15.648	-9.423	-25.955	-19.203	-117.296	
	Por Usos	Habitação	0	0	0	0	0	-19.203	-19.203
		Comércio e/ou Serviços	-20.263	0	0	-9.423	-13.459	0	-43.145
		Turismo	0	-26.805	-15.648	0	-12.496	0	-54.949

Para se obterem valores perequativos médios positivos será necessário considerar edificabilidades da ordem de 2,5 vezes a edificabilidade média. O montante máximo de 40% sobre o valor perequativo médio (obtenível quando se utilizam as edificabilidades máximas totais permitidas pelo Plano de Pormenor) é de 10 059 895 € para a totalidade da zona de intervenção.

Tabela 4.8. Valor perequativo máximo, e respetiva percentagem de 40%, para todas as unidades urbanísticas e respetivos usos, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando a edificabilidade máxima permitida pelo Plano de Pormenor

Unidade		Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP	
Área de Lote (m ²) [1]		28.905	56.068	38.071	19.710	23.880	44.861	211.496	
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [1]	TOTAL	2.2038	2.5256	0.5893	3.0629	3.0634	0.2848	1.7686	
	Por Usos	Habituação	1,3952	1,6835	0,5253	2,4353	2,5484	0,2848	1,3066
		Comércio e/ou Serviços	0,1479	0,5719	0,0000	0,2725	0,2513	0,0000	0,2256
		Turismo	0,6608	0,2702	0,0640	0,3551	0,2638	0,0000	0,2363
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
Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal [3]=[1]-2*0,1716	TOTAL	1,1742	2,3540	0,4177	2,8913	2,8918	0,1132	1,5970	
	Por Usos	Habituação	1,0520	1,3403	0,1821	2,0921	2,2052	-0,0584	0,9634
		Comércio e/ou Serviços	-0,1953	0,2287	-0,3432	-0,0707	-0,0919	-0,3432	-0,1176
		Turismo	0,3176	-0,0730	-0,2792	0,0119	-0,0794	-0,3432	-0,1069
Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado na aplicação do CIMI	TOTAL	2.881.787	8.027.407	179.154	6.054.895	8.051.637	-45.142	25.149.737	
	Por Usos	Habituação	2.565.460	7.650.748	220.286	6.072.812	8.115.240	-45.142	24.579.404
		Comércio e/ou Serviços	-50.490	443.533	0	-22.975	-33.361	0	336.706
		Turismo	366.818	-66.874	-41.132	5.058	-30.243	0	233.627
40% do Valor Perequativo Total (€) [6]=0,4x[5]	TOTAL	1.152.715	3.210.963	71.661	2.421.958	3.220.655	-18.057	10.059.895	
	Por Usos	Habituação	1.026.184	3.060.299	88.114	2.429.125	3.246.096	-18.057	9.831.762
		Comércio e/ou Serviços	-20.196	177.413	0	-9.190	-13.344	0	134.683
		Turismo	146.727	-26.750	-16.453	2.023	-12.097	0	93.451

4.3. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m² de solo transacionado no mercado, e a edificabilidade média em cada unidade urbanística

Uma vez que os valores perequativos correspondentes ao dobro da edificabilidade média calculados anteriormente são negativos, neste cenário consideraram-se as edificabilidades totais admitidas em cada unidade urbanística da zona de intervenção do Plano de Pormenor.

4.3.1. Valor simplificado

O cálculo dos valores simplificados para a totalidade da zona de intervenção do Plano de Pormenor, considerando os índices construtivos máximos permitidos em cada uma das unidades urbanísticas e consoante os tipos de usos, está sistematizado na tabela seguinte, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.

Chega-se a uma contribuição de 20% do valor simplificado - correspondente ao dobro da edificabilidade média - de 2 649 368 €.

Tabela 4.9. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para todas as unidades urbanísticas, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Unidade	Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP
Área do lote (m ²) [1]	28.905	56.068	38.071	19.710	23.880	44.861	211.496
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	0,8364	0,9564	0,4032	0,9564	0,8532	0,2800	0,8132
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [3]=[1]x[2]	24.176	53.624	15.350	18.851	20.374	12.561	171.988
Valor simplificado (€) [4]=[3]x77,0218	1.862.105	4.130.188	1.182.302	1.451.911	1.569.274	967.480	13.246.840
20% do Valor simplificado (€) [5]=0,2x[4]	372.421	826.038	236.460	290.382	313.855	193.496	2.649.368
Contribuição simplificada/m ² [6]=[5]/[3]	15.4044	15.4044	15.4044	15.4044	15.4044	15.4044	15.4044

Como o valor simplificado é proporcional à área bruta de construção permitida, chega-se a um valor simplificado de 15,40 €/m².

4.3.2. Valor perequativo médio

Neste cenário, o valor perequativo médio considerando o dobro da edificabilidade média passa a ser positivo, já que deixam de se considerar as restrições relativas aos tipos de uso específicos.

Tabela 4.10. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para todas as unidades urbanísticas, usando o preço médio do solo transacionado no mercado, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Unidade	Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP
Área de Lote (m ²) [1]	28.905	56.068	38.071	19.710	23.880	44.861	211.496
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	0,8364	0,9564	0,4032	0,9564	0,8532	0,2800	0,8132
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [3]=[1]x[2]	24.176	53.624	15.350	18.851	20.374	12.561	171.988
Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal [4]=[1]-2x0,1716	0,4932	0,6132	0,0600	0,6132	0,5100	-0,0632	0,4700
Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no mercado (€) [5]=[3]x[4]x77,0218	918.390	2.532.631	70.938	890.312	800.330	-61.145	6.226.015
40% do Valor Perequativo Total (€)	367.356	1.013.052	28.375	356.125	320.132	-24.458	2.490.406
Contribuição perequativa/m ² [7]=[4]x77,0218	37.9872	47.2298	4,6213	47,2298	39,2811	-4,8678	36,2002

O valor perequativo médio assume, neste caso, um valor de 36,20 € por cada m² de área bruta de construção acima do dobro da edificabilidade média.

4.4. Valores simplificado e perequativo usando o preço médio/m² de solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, e a edificabilidade média em cada unidade urbanística

4.4.1. Valor simplificado

O cálculo dos valores simplificados para a totalidade da zona de intervenção do Plano de Pormenor, considerando os índices construtivos máximos permitidos em cada uma das unidades urbanísticas e consoante os tipos de usos, está sistematizado na tabela seguinte, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média.

Chega-se a uma contribuição de 20% do valor simplificado - correspondente ao dobro da edificabilidade média - de 2 080 139 €.

Tabela 4.11. Valor simplificado, e respetiva percentagem de 20%, para todas as unidades urbanísticas, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Unidade	Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP
Área dos Lotes (m ²) [1]	28.905	56.068	38.071	19.710	23.880	44.861	211.496
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	0,8364	0,9564	0,4032	0,9564	0,8532	0,2800	0,8132
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [3]=[1]x[2]	24.176	53.624	15.350	18.851	20.374	12.561	171.988
Valor simplificado (€) [4]=[3]x60,4733	1.462.023	3.242.797	928.278	1.139.961	1.232.108	759.612	10.400.693
20% do Valor simplificado (€) [5]=0,2x[4]	292.405	648.559	185.656	227.992	246.422	151.922	2.080.139
Contribuição simplificada/m ² [6]=[5]/[3]	12,0947	12,0947	12,0947	12,0947	12,0947	12,0947	12,0947

Como o valor simplificado é proporcional à área bruta de construção permitida, chega-se a um valor simplificado de 12,09 €/m².

4.4.2. Valor perequativo médio

Neste cenário, o valor perequativo médio considerando o dobro da edificabilidade média passa a ser positivo, já que deixam de se considerar as restrições relativas aos tipos de uso específicos.

Tabela 4.12. Valor perequativo médio, e respetiva percentagem de 40%, para todas as unidades urbanísticas, usando o preço médio do solo decorrente da aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, considerando uma edificabilidade dupla da edificabilidade média

Unidade	Unidade A	Unidade D	Unidade E	Unidade F	Unidade H	Unidade I	Total PP
Área de Lote (m ²) [1]	28.905	56.068	38.071	19.710	23.880	44.861	211.496
Índice de utilização líquida (m ² de área bruta/m ² de área dos lotes) [2]	0,8364	0,9564	0,4032	0,9564	0,8532	0,2800	0,8132
Área Bruta Máxima de Construção (m ²) [3]=[1]x[2]	24.176	53.624	15.350	18.851	20.374	12.561	171.988
Diferença em relação ao dobro da edificabilidade média municipal [4]=[2]-2x0,1716	0,4932	0,6132	0,0600	0,6132	0,5100	-0,0632	0,4700
Valor perequativo total, considerando o preço médio do solo/m ² baseado no mercado (€) [5]=[3]x[4]x60,4733	721.070	1.988.483	55.697	699.024	628.375	-48.008	4.888.326
40% do Valor Perequativo Total (€)	288.428	795.393	22.279	279.610	251.350	-19.203	1.955.330
Contribuição perequativa/m ² [7]=[4]x60,4733	29,8254	37,0822	3,6284	37,0822	30,8414	-3,8219	28,4225

O valor perequativo médio assume, neste caso, um valor de 28,42 € por cada m² de área bruta de construção acima do dobro da edificabilidade média.

4.5. Síntese conclusiva (considerando a edificabilidade média total)

Atendendo a que os valores perequativos médios calculados com base nas edificabilidades máximas permitidas para cada tipo de uso (habitação, comércio e/ou serviços ou turismo) em cada uma das unidades urbanísticas são negativos para o cenário de uma edificabilidade dupla da edificabilidade média concelhia, optou-se por considerar os valores referentes à edificabilidade média total permitida em cada unidade urbanística.

Assim, propõe-se a aplicação do valor simplificado para edificabilidades até ao dobro da edificabilidade média (que tem o valor de 15,40 €/m² para preços de transacção de mercado, e de 12,09 €/m² para preços baseados na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis). A partir daí será, adicionalmente, aplicado o valor perequativo médio por cada m² de área bruta de construção acima do dobro da edificabilidade média (36,20 €/m² para preços de transacção de mercado, e de 28,42 €/m² para preços baseados na aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis)