

**Contributos para o Regime Económico-Financeiro do Solo e
Ordenamento do Território**

Emília Malcata Rebelo

Índice

Introdução, objetivos e pressupostos.....	2
Como determinar a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação?.....	4
Proposta A: TMUE baseada no projeto de alteração ao Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas.....	5
Proposta B: TMUE baseada nas diferenças de edificabilidade posteriores e anteriores a determinada operação urbanística, valoradas pelo valor unitário médio de custos de manutenção, realização e reforço de infraestruturas urbanísticas (VU _{TRIU}).....	7
Como determinar a Contribuição Especial?.....	9
Como calcular os Incentivos a Operações Urbanísticas de Interesse Municipal?.....	11
Como efetuar a afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelos planos (perequação)?.....	18
Proposta A: Cálculo do Valor Perequativo Médio com base na diferença entre a edificabilidade concreta permitida e a edificabilidade média do Município, valorada pelo valor médio do solo para os diferentes tipos de uso constante da carta de valores fundiários do Município.....	18
Proposta B: Cálculo do Valor Perequativo Médio com base na diferença entre o valor da edificabilidade concreta permitida e o valor da edificabilidade média do Município, com base no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	19
Como efetuar a afetação social decorrente da taxação de empreendimentos de maior dimensão, com objetivos comerciais, industriais, turísticos ou de serviços?.....	22
Como distribuir os benefícios e encargos decorrentes do Plano entre os proprietários fundiários?.....	24
Proposta A: Cálculo da distribuição intra-plano dos benefícios e encargos entre os proprietários fundiários, valorada pelo valor médio do solo para os diferentes tipos de uso constante da carta de valores fundiários do Município.....	24
Proposta B: Cálculo da distribuição intra-plano dos benefícios e encargos entre os proprietários fundiários com base no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis..	26
Como determinar as cedências para a implementação, instalação e renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva?.....	28

Introdução, objetivos e pressupostos

Nesta proposta procuro apresentar alguns contributos para o Regime Económico-Financeiro do Solo e Ordenamento do Território.

Os principais objetivos da corrente proposta consistem na definição:

- da fórmula e parâmetros de cálculo da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (TMUE);
- da forma de cálculo das contribuições especiais decorrentes da realização de investimentos especiais nomeadamente no setor turístico, cultural e ambiental, incluindo os critérios de avaliação das externalidades positivas e negativas sobre as áreas envolventes;
- do processo de cálculo de créditos de construção (CC) a atribuir àqueles que prossigam operações urbanísticas que se enquadrem dentro dos objetivos estratégicos dos Municípios, estabelecidos nos respetivos Planos Diretores Municipais;
- das formas de redistribuição de encargos e vantagens de operações urbanísticas, a nível:
 - da afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelos planos;
 - da distribuição dos benefícios e encargos decorrentes do plano entre os proprietários fundiários;
 - das cedências para a implementação, instalação e renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços públicos de utilização coletiva.

O presente estudo foi elaborado tomando como referência o anteprojeto do Regime Económico-Financeiro do Solo e Ordenamento do Território. Considerando os objetivos acima delineados, os pressupostos adotados na elaboração desta proposta foram os seguintes:

- Articulação da revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território com outra legislação estreitamente relacionada, nomeadamente o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Planos Diretores Municipais e respetivos regulamentos, e outra legislação com incidência sobre o território, nomeadamente o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- Apresentação de contributos originais e/ou baseados/adaptados de regulamentos municipais ou de boas práticas municipais;

- Adoção de formas de avaliação fundiária, do imobiliário, e da urbanização e infra-estruturação objetivas e universalmente aceites;
- Adoção de fórmulas e procedimentos de cálculo devidamente justificados, concetualmente simples, e de de fácil aplicação;
- Utilização de processos de cálculo automatizados, tirando partido das novas tecnologias, bem como da cartografia digitalizada a nível dos Municípios

Atendendo ao interesse eminentemente operacional do presente estudo, centrei-me diretamente na resposta aos objetivos enunciados, embora referindo a legislação/regulamentação relevante em que baseei a minha proposta.

Especificamente no que se refere à utilização de sistemas de informação geográfica, os cálculos podem ser utilizados com base em lotes ou áreas em que decorrem ou se destinam a determinados usos, ou, alternativamente, com base numa malha quadriculada de análise e referência do território.

Como determinar a Taxa Municipal de Urbanização e Edificação?

O objetivo da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (TMUE) consiste em remunerar o investimento público em projetos e obras relativas à realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas primárias e secundárias resultante da realização de operações de loteamento, de construção, reconstrução ou ampliação e alteração de usos, que provoquem sobrecargas urbanísticas (artigo 17º da Republicação do Regulamento Municipal de taxas relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas, da Câmara Municipal de Lisboa).

O artigo 11º (Prestações municipais remuneradas pelas taxas) do referido documento indica que as taxas que incidem sobre as atividades urbanísticas e operações conexas incluem taxas administrativas, taxas pela utilização privativa do domínio público e privado municipal e (alínea b) a despesa na realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas primárias e secundárias que se torne necessária pela modificação da extensão, intensidade ou tipo de utilização do solo decorrente de operações urbanísticas.

De acordo com o artigo 17º (Incidência), os fatores relevantes para a avaliação da sobrecarga das infra-estruturas urbanísticas são a) a criação de superfície de pavimento ou o acréscimo desta em relação à situação legal pré-existente, b) o tipo de uso, e c) a qualificação do espaço urbano delimitada na planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal.

O artigo 18º especifica as situações concretas em que são aplicáveis isenções e reduções da TRIU. No artigo 19º (Redução em contrapartida pela realização de infra-estruturas urbanísticas), admite-se a dedução ao valor da taxa de uma parte do valor das infra-estruturas que o particular se comprometa a realizar e a manter (valor estimado pelo Município para a respetiva realização e valor atualizado dos respetivos encargos de conservação e funcionamento durante dez anos).

O artigo 20º (Fórmulas de cálculo) remete para o Anexo V, que explica pormenorizadamente os fundamentos da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas (TRIU), analisa o investimento municipal de natureza urbanística e receita desta taxa, estabelece uma matriz de coeficientes em função do uso e da classe de espaço, e, finalmente, propõe um valor unitário para a TRIU. Atendendo a

que esta taxa se destina a pagar a manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas gerais induzidos pela operação urbanística, ela vai incidir sobre o diferencial de superfícies brutas de pavimento por aumento de área ou alteração de uso (expresso em metros quadrados), multiplicada pelo valor unitário médio por metro quadrado correspondente a este tipo de despesas.

É ainda referida neste anexo a importância da monitorização do modelo, no que respeita aos seus coeficientes e valor unitário propostos, com informações reais consistentes e com qualidade, que permita a análise e experimentação (é proposto o uso de informação baseada nos quadros do INE fornecidos pelos técnicos autores e validados pelos técnicos responsáveis pelo controlo prévio das operações urbanísticas).

Em relação àquilo que está proposto no anteprojeto, proponho que:

- o cálculo da TMUE deixe de ser baseado no conceito de lote-padrão;
- em vez de considerar fórmulas diferentes correspondentes à alteração de área (artigo 13º) e à alteração de uso (artigo 14º), se passe a considerar uma mesma fórmula que compare as variações de área e de valor correspondentes à diferença entre o uso final e o uso inicial, independentemente da variação ocorrer nas áreas, ou nos usos ou em ambos os tipos de modificações;
- a fórmula a utilizar seja muito mais simples quer em termos conceituais quer em termos de aplicação prática do que a anteriormente proposta;
- se aproveite toda a cartografia digital já existente ou a ser desenvolvida em todos os Municípios.

Proposta A

**TMUE baseada no projeto de alteração ao Regulamento Municipal de Taxas
Relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas**

Proponho que se adote como forma de cálculo da TMUE a fórmula de cálculo da TRIU proposta neste documento (sendo os coeficientes indicados determinados e publicados pelas Câmaras Municipais para cada Município, baseados nos processos de cálculo especificados no anexo V):

$$\text{TRIU} = (\Sigma(A \times C3) + (25 \times L \times E)) \times V_{\text{U-TRIU}}$$

Em que:

A – Superfície de pavimento (medida em m²) acrescida pela operação de loteamento, urbanização, e edificação, por categoria de utilização do espaço urbano

C3 – Coeficiente que diferencia as intervenções de acordo com a localização (qualificação do espaço urbano estabelecida no RPDM). O valor para cada categoria de espaço é obtido a partir da matriz seguinte:

C3	Habitação, Turismo, Equipamento, Terciário, Indústria e Logística
Espaços a consolidar	3.0
Espaços consolidados	4.0

L – número de lugares de estacionamento acima do mínimo estabelecido no RPDM, para a operação urbanística

E – Coeficiente adicional a aplicar ao número de lugares de estacionamento acima do mínimo estabelecido no RPDM, que consta da seguinte tabela:

E (de acordo com as zonas estabelecidas no RPDM)	Estacionamento
Zona A	2.0
Zona B	1.5
Zona C	0.0
Zona D	1.0

V_{U-TRIU} – é o valor unitário atualizado anualmente através do regulamento do orçamento do Município em causa, e deve basear-se na análise dos valores históricos do Município referentes à relação entre os valores das taxas de urbanização cobradas em cada ano e os valores dos investimentos na realização, manutenção e reforço de infraestruturas primárias e secundárias suportadas pelo Município nesse ano (a repartição entre os diversos tipos de intervenções urbanísticas baseia-se na percentagem da receita associada à cobrança da TRIU em relação ao investimento urbanístico para os diversos anos em estudo). Para o Município de Lisboa o valor

unitário proposto é de 19,35 euros, mas a proposta terá de ser feita por parte de cada Município, baseada em estudos idênticos a este.

O cálculo deste valor baseia-se no princípio da equivalência jurídica (o limite máximo corresponde ao custo com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas primárias e secundárias). Baseia-se, ainda, no princípio da transparência, no sentido de assegurar princípios claros e fatores objetivos no cálculo da taxa, sendo facilmente automatizada, de fácil aplicação, e apoiada por cartografia digital. Também é respeitado o princípio da proporcionalidade, sendo o valor da taxa proporcional aos acréscimos de áreas de construção ponderados de acordo com os diferentes tipos de uso, em relação à situação pré-existente.

Proposta B

TMUE baseada nas diferenças de edificabilidade posteriores e anteriores a determinada operação urbanística, valoradas pelo valor unitário médio de custos de manutenção, realização e reforço de infraestruturas urbanísticas (VU_{TRIU})

(i) Cálculo da edificabilidade anterior a determinada operação urbanística

De acordo com o plano de urbanização (loteamento) ou plano de pormenor (e com recurso a cartografia digital), calcular a edificabilidade anterior a determinada operação urbanística numa dada unidade de execução (pressupondo que já foi feita a perequação entre proprietários do solo dentro da própria unidade de execução):

$$\begin{aligned} &\text{Edificabilidade anterior à operação urbanística} = \\ &= \sum (\text{área bruta por tipo de uso}_{\text{inicial}} \times \text{índice de edificação}_{\text{inicial}}) \end{aligned}$$

(ii) Cálculo da edificabilidade posterior a determinada operação urbanística

De acordo com o plano de urbanização (loteamento) ou plano de pormenor (e com recurso a cartografia digital), calcular a edificabilidade após o aumento de edificabilidade ou alteração de uso permitida a determinada operação urbanística em determinada unidade de execução (pressupondo que já foi feita a perequação entre proprietários do solo dentro da própria unidade de execução):

$$\begin{aligned} & \text{Edificabilidade posterior à operação urbanística} = \\ & = \sum (\text{área bruta por tipo de uso}_{\text{final}} \times \text{índice de edificação}_{\text{final}}) \end{aligned}$$

A Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (TMUE) será dada pelo produto entre a diferença entre a edificabilidade posterior e anterior à operação urbanística na unidade de execução (se esta for positiva), multiplicada pelo valor unitário $VU_{\text{TRI.U}}$.

Como determinar a Contribuição Especial?

O objetivo da Contribuição Especial consiste em tributar o aumento de valor dos imóveis, resultante de vantagens ou benefícios económicos proporcionados pela realização de investimentos especiais, ou sobre o aumento de valor dos terrenos para construção e das áreas resultantes da demolição de prédios urbanos já existentes, nomeadamente no setor turístico, cultural e ambiental (artigos 19º e 20º do anteprojecto).

Parece-me, no entanto, e de acordo com aquilo que é dito neste capítulo (artigos 19º e seguintes relativos), que a avaliação e cálculo das externalidades (positivas e negativas) de determinado empreendimento ou urbanização (loteamento) se reveste de bastante subjetividade (de acordo com os modelos aplicáveis), para além de englobar componentes (diretas e indiretas) referentes ao impacto económico, ao impacto social e ao impacto ambiental.

Atendendo à dificuldade em quantificar de forma objetiva e consensual estes diferentes tipos de impactos e respetivas intensidades, proponho o seguinte procedimento:

- (i) Cálculo da edificabilidade média na unidade de execução ou na área da intervenção urbanística, dada pelo quociente entre as áreas brutas propostas de acordo com o tipo de usos ponderadas pelos respetivos índices de edificabilidade e a área da unidade de execução ou de intervenção urbanística.
- (ii) Definição de uma área de influência do empreendimento por parte da Câmara Municipal (ou da Assembleia Municipal), aquando da aprovação dos pedidos de licenciamento das operações urbanísticas (esta área de influência poderá conter zonas pertencentes a outros Municípios);
- (iii) Cálculo da edificabilidade média em toda a área delimitada em (ii), dada pelo quociente entre as áreas brutas propostas de acordo com o tipo de usos ponderadas pelos respetivos índices de edificabilidade e aquela área total (caso esta área abranja zonas pertencentes a mais do que um Município, os valores da edificabilidade serão ponderados pela percentagem da área pertencente a cada Município em relação à área total).

(iv) Comparação da edificabilidade média da operação urbanística (i) com a edificabilidade média na área total (iii). Os valores correspondentes à edificabilidade média da operação urbanística e à edificabilidade média da área alargada são calculados a partir do produto entre aquelas áreas e o valor unitário da TRIU definido anteriormente (ou ponderando os valores das áreas por tipo de uso com os valores patrimoniais tributários calculados a partir do simulador do Sistema de Informação Geográfica do Imposto Municipal sobre Imóveis SIGIMI).

(iv) Cálculo do valor do impacto (externalidade) da operação urbanística nesta área alargada, através da diferença entre o valor da edificabilidade média nesta área (por metro quadrado) e o valor da edificabilidade média municipal (por metro quadrado). Se a diferença entre a primeira e a segunda fôr positiva, a área sofre um impacto global positivo decorrente da realização da operação urbanística, caso contrário o impacto global será negativo para a área de influência.

(v) Consequentemente, as áreas da zona alargada que receberam um impacto positivo irão efetuar uma contribuição especial que varia entre 20% e 40% do valor do produto da externalidade (por metro quadrado) pela área correspondente, conforme o que está definido no artigo 23º do anteprojeto. Se o impacto global for negativo os proprietários serão ressarcidos da perda na mesma proporção, sendo neste caso o pagamento efetuado a estes proprietários pelos promotores do empreendimento ou operação de urbanização.

Como calcular os Incentivos a Operações Urbanísticas de Interesse Municipal?

O objetivo do sistema de incentivos a operações urbanísticas de interesse municipal consiste em atribuir créditos de construção a todos aqueles que prossigam operações urbanísticas que venham de encontro aos objetivos estratégicos de natureza urbanística estabelecidos nos Planos Diretores Municipais (de acordo com o Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal, da Câmara Municipal de Lisboa, e com o Projeto de Regulamento Municipal do Sistema Multicritério da Informação da Cidade do Porto (SIM-PORTO)), da Câmara Municipal do Porto. Este instrumento de gestão urbanística destina-se a ser aplicado conjuntamente com a taxa municipal de urbanização e edificação, contribuições especiais, sistemas de perequação e cedências e compensações.

De acordo com o n.º 3 do artigo 84.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa, o Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal propõe um melhor aproveitamento do edificado existente, e estabelece um mecanismo de atribuição de créditos de construção correspondentes a direitos de edificabilidade transacionáveis, tendo em vista a criação de incentivos à prossecução de determinados tipos de atividades urbanísticas que, embora pouco interessantes na perspetiva dos interesses da promoção imobiliária, prosseguem interesses municipais.

Estes interesses municipais (conforme estabelecido no ponto II do preâmbulo) dizem respeito:

- ao repovoamento;
- à reabilitação do edificado, nomeadamente:
 - promoção da habitação e proteção dos ocupantes residentes;
 - melhoria da qualidade habitacional, acessibilidade e segurança do edifício;
 - salvaguarda e valorização do património construído;
 - desempenho energético e sustentabilidade ambiental.
- ao incentivo ao restauro de bens identificados na carta do património;

- ao interesse do Município em integrar no domínio municipal parcelas privadas destinadas a espaço verde;
- à demolição de edifícios existentes nos espaços verdes ou a consolidar;
- ao estímulo à integração de conceitos bioclimáticos e de utilização mais eficiente dos recursos, e de eficiência energética nos edifícios, infraestruturas e espaços públicos;
- à construção de estacionamento suplementar nas novas operações urbanísticas nas zonas deficitárias em estacionamento.

Este sistema baseia-se na atribuição de uma ponderação que se baseia num sistema de avaliação multicritério, que permite quantificar os créditos a conceder em função do mérito da operação urbanística.

Não podem ser ultrapassados os índices máximos de edificabilidade para as várias classes de espaço nem a altura máxima ou profundidade da empena.

No artigo 1º, nº 2 definem-se créditos de construção como sendo os valores transacionáveis atribuídos pela Câmara Municipal aos promotores de operações urbanísticas que concretizem soluções de interesse municipal definidas no PDM, que se traduzem em metros quadrados, e que podem ser integrados na majoração do índice de edificabilidade admitido, de acordo com as regras do PDM, podendo essa majoração verificar-se na operação que lhes dá origem ou outra, consoante as regras definidas no PDM e no presente regulamento. No Projeto de Regulamento Municipal do Sistema Multicritério da Informação da Cidade do Porto (SIM-PORTO) é feita uma proposta equivalente, propondo a atribuição de direitos concretos de construção. Proponho que seja adotada a fórmula proposta no Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal da Câmara Municipal de Lisboa, atendendo à exaustividade do sistema multicritério apresentado:

$$CC = PP \times LO \times W/100$$

Em que:

CC – valor dos créditos de construção, expressos em metros quadrados de superfície de pavimento, atribuídos à operação urbanística a que se refere o pedido

PP – Pontuação atribuída à operação urbanística em relação a cada um dos critérios referidos nos anexos II e III do regulamento

LO – coeficiente de localização, consoante as áreas consideradas: bairros ou zonas de intervenção prioritária (LO = 2); áreas de reabilitação sistemática (LO = 2); áreas de reabilitação urbana simples (LO = 1,5); e restantes áreas da cidade (LO = 1).

W – superfície de pavimento ou área de terreno sobre a qual incide o cálculo dos créditos de construção.

A atribuição de créditos de construção em operações urbanísticas de reabilitação urbana e restauro e reabilitação de bens da Carta Municipal do Património começa pelo requerimento de realização de uma vistoria integrada no sentido de avaliar o imóvel objeto de reabilitação (levantamento das suas características físicas e de conservação), seguida pela apreciação do projeto de reabilitação à luz de determinados critérios (que permitem avaliar a proposta relativamente à situação pré-existente).

A vistoria integrada conduz à elaboração do auto de vistoria e do relatório técnico de intervenção. Na vistoria integrada – realizada por técnico ou equipa técnica com habilitações adequadas – são identificadas as patologias construtivas e as disfuncionalidades do prédio, identificados os valores ambientais e patrimoniais em presença, sendo ainda efetuado o levantamento socioeconómico dos agregados familiares residentes. O relatório técnico de intervenção, por sua vez, deve conter a descrição da intervenção preconizada com base na caracterização efetuada no auto de vistoria. A vistoria integrada e o relatório técnico são, depois, submetidas à aprovação da entidade competente para apreciar a operação urbanística (podendo delegar essa competência nos dirigentes dos serviços municipais e nas entidades gestoras das sociedades de reabilitação urbana ou outras equiparadas em termos legais ou regulamentares).

A apreciação do projeto de reabilitação termina com a atribuição de uma pontuação ao projeto correspondente ao pedido de licenciamento ou à comunicação prévia inerente à operação urbanística em função dos seguintes objetivos:

- disponibilização de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda;
- promoção da habitação e proteção da situação dos ocupantes;
- valoração da qualificação habitacional e segurança;
- valoração de salvaguarda e valorização do património edificado;

- integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios.

O cumprimento destes objetivos é aferido em função da apreciação do projeto à luz dos subcritérios listados seguidamente (considerando a situação pré-existente ao auto de vistoria):

Critérios e Subcritérios		PP
1	Disponibilização de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda	
1.1	Prevê que mais de 75% dos fogos sejam sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda.	2,5
1.2	Prevê que 50% a 75% dos fogos sejam sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda.	1,5
1.3	Prevê que 25% a 50% dos fogos sejam sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda.	1
1.4	Prevê que menos de 25% dos fogos sejam sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda.	0,5
1.5	Não prevê a disponibilização de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda.	0
2.	Promoção da Habitação e Proteção da Situação dos Ocupantes	
2.1.	Manutenção dos agregados familiares	
2.1.1.	Manutenção de todos os agregados residentes, independentemente de a ocupação ser titulada por contrato de arrendamento ou não.	2,5
2.1.2.	Manutenção dos agregados residentes titulares de contrato de arrendamento.	1,5
2.1.3.	Manutenção de mais de 50% dos agregados residentes.	1
2.1.4.	Manutenção até 50% dos agregados residentes titulares de contrato de arrendamento.	0,5
2.1.5.	Não existem agregados residentes ou não se prevê a manutenção de nenhum dos existentes.	0
2.2.	Manutenção ou instalação de comércio, serviços e equipamentos compatíveis com a função habitacional	
2.2.1.	Criação de equipamentos previstos no âmbito da Rede de Equipamentos Sociais, da Carta Educativa, da Carta de Equipamentos de Saúde, da Carta Desportiva e/ou Artística e que integram a Carta Municipal do Património e/ou outras unidades comerciais de relevância socioeconómica e cultural.	2,5
2.2.2.	Manutenção de lojas de referência histórica e/ou artística que integram a Carta Municipal do Património e/ou outras unidades comerciais de relevância socioeconómica e cultural.	2
2.2.3.	Manutenção de área afeta às unidades comerciais, de serviços ou equipamentos preexistentes compatíveis com a função habitacional.	1,5
2.2.4.	Manutenção das unidades comerciais, de serviços e equipamentos preexistentes e introdução de novas unidades compatíveis com a função habitacional, nos termos do artigo 42 ^a do RPDML.	1
2.2.5.	Não existem ou não se prevê a manutenção dos existentes.	0

3	Valoração de qualificação habitacional e segurança	
3.1	Melhoria das condições de conforto das habitações	
3.1.1.	Prevê a elevação do padrão da qualidade residencial com a execução de obras nas zonas comuns exteriores e interiores e nos interiores da totalidade das frações, incluindo a modernização das infraestruturas.	2,5
3.1.2.	Prevê a elevação do padrão da qualidade residencial através da introdução de condições básicas de higiene e conforto, com a criação de espaços autónomos de cozinha e instalação sanitária e a execução de obras nas zonas comuns exteriores e interiores (cobertura, fachadas e zona de distribuição) com a modernização das redes de infraestruturas.	2
3.1.3.	Assegura o cumprimento das exigências legais em vigor.	1
3.2.	Promoção da acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada	
3.2.1	Prevê a melhoria das condições de acessibilidade nas zonas comuns, com a introdução de elevadores e/ou outros meios mecânicos, e no interior das frações, com a eliminação ou redução das barreiras arquitetónicas, permitindo uma maior autonomia e independência aos moradores, de forma compatível com a preservação das características construtivas, tipológicas e espaciais do edifício.	2,5
3.2.2.	Prevê a melhoria das condições de acessibilidade nas zonas comuns, com a introdução de elevadores e/ou outros meios mecânicos, de forma compatível com a preservação das características construtivas, tipológicas e espaciais do edifício.	2
3.2.3.	Prevê a melhoria das condições de acessibilidade nas zonas comuns de forma compatível com a preservação das características construtivas, tipológicas e espaciais do edifício.	1,5
3.2.4.	Preve a melhoria das condições de acessibilidade nas zonas comuns e/ou no interior das frações com sacrifício das características construtivas, tipológicas e espaciais do edifício.	1
3.2.5.	Não prevê a melhoria das condições de acessibilidade.	0
3.3.	Consolidação e reforço estrutural do edificado com vista à redução da vulnerabilidade sísmica	
3.3.1.	Prevê a introdução de componente de reforço sísmico com recurso a técnicas pouco intrusivas e compatíveis com a preservação da sua tipologia construtiva original, nos termos do nº 2 do artigo 24º do RPDML.	
3.3.2.	Prevê a introdução de medidas de consolidação e reforço estrutural com sacrifício da manutenção das características arquitetónicas e construtivas.	
3.3.3.	Não prevê a introdução de nenhuma medida de consolidação e reforço estrutural.	
3.4.	Instalação e modernização de sistema de deteção e proteção contra incêndios	
3.4.1.	Prevê a introdução ou melhoria de sistema de deteção e proteção contra incêndios	2,5
3.4.2.	Não prevê a introdução ou a melhoria de meios e/ou sistema de deteção de incêndio nem está prevista a sua introdução	0

3.5.	Disponibilização de lugares suplementares de estacionamento automóvel para residentes	
3.5.1.	Prevê a criação de lugares suplementares de estacionamento automóvel para residentes nos termos do n.º 4 do artigo 77º do RPDML.	2,5
3.5.2.	Não prevê a criação de lugares de estacionamento suplementares	0
4	Valoração de salvaguarda e valorização do património edificado	
4.1	Conservação e reabilitação do edificado de valor histórico-patrimonial	
4.1.1.	Prevê a execução de obras de conservação e valorização em imóveis classificados ou em vias de classificação com recurso a técnicas de conservação e restauro em património integrado.	2,5
4.1.2.	Prevê a execução de obras de conservação ou alteração, que abranjam a totalidade do edifício, numa perspetiva de preservação morfológica e tipológica com manutenção da implantação e configuração da cobertura preexistentes em locais onde é admissível a alteração desses parâmetros.	2
4.1.3.	Prevê a execução de obras de alteração, que abranjam a totalidade do edifício, de acordo com os parâmetros admissíveis.	1,5
4.1.4.	Prevê a execução de obras de alteração e/ou ampliação, que abranjam a totalidade do edifício, de acordo com os parâmetros admissíveis e nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 18º do Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas.	1
4.1.5.	Prevê a execução de obras de conservação em zonas comuns exteriores, designadamente, fachadas, empenas e cobertura.	0,5
4.2.	Eliminação de elementos dissonantes	
4.2.1.	Prevê a eliminação de elementos dissonantes que contribuem para a descaracterização arquitetónica do edificado que se encontrem licenciados ou sejam de construção anterior à publicação do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, incluindo, nomeadamente, a reposição da linguagem arquitetónica original do edifício, a uniformização do desenho da caixilharia, a transferência das cablagens da fachada para infra-estrutura a criar no subsolo.	2,5
4.2.2.	Prevê a eliminação de alguns elementos dissonantes identificados na alínea anterior e nas mesmas condições.	1,5
4.2.3.	Prevê a eliminação de elementos dissonantes não licenciados.	0,5
4.2.4.	Não prevê a eliminação de nenhum dos elementos considerados dissonantes.	0
4.3.	Aumento da área permeável do logradouro e o seu tratamento paisagístico	
4.3.1.	Prevê a desocupação do logradouro de construções sem valor cultural que se encontrem licenciadas ou sejam de construção anterior à publicação do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, aumentando a área permeável e promovendo o seu tratamento e valorização paisagística.	2,5
4.3.2.	Prevê a desocupação do logradouro sem aumento da superfície de pavimento permitida na alínea a) do n.º 4 e n.º 10 ambos do artigo 44º do RPDML.	1,5

4.3.3.	Prevê a desocupação do logradouro de construções sem valor cultural cuja legalidade não esteja comprovada, aumentando a área permeável e promovendo o seu tratamento e valorização paisagística.	0,5
4.3.4.	Não prevê o aumento da área permeável ou não se verifica a existência de logradouro.	0
5.	Integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética	
5.1.	Implementação de medidas de melhoria do desempenho energético e da qualidade do ar interior (de acordo com o Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior)	
5.1.1.	Prevê a concretização de medidas de melhoria do desempenho energético e da qualidade do ar interior que viabilizem a subida da classificação energética do edifício/fração em duas classes, acima da classe atual ou da classe B- se a operação urbanística for classificada no âmbito do Sistema de Certificação Energética como grande reabilitação.	2,5
5.1.2.	Prevê a concretização de medidas de melhoria do desempenho energético e da qualidade do ar interior que viabilizem a subida da classificação energética do edifício/fração em uma classe, acima da classe atual ou da classe B- se a operação urbanística for classificada no âmbito do Sistema de Certificação Energética como grande reabilitação.	1,2
5.1.3.	Não prevê a introdução de quaisquer medidas, ou se a classe final for B-, não pontuável à luz da obrigatoriedade mínima de classe caso a operação em causa seja classificada no âmbito do Sistema de Certificação Energética como grande reabilitação.	0
5.2.	Promoção da produção local de energia exclui da valoração a obrigatoriedade nacional de instalação de sistemas solares térmicos de acordo com a lei em vigor	
5.2.1.	Instalação de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis que garantam a geração local mínima de 25% das necessidades energéticas expectáveis de acordo com a metodologia de cálculo definido no Sistema Nacional de Certificação Energética.	2,5
5.2.2.	Instalação de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis que garantam a geração local de 15% das necessidades energéticas expectáveis de acordo com a metodologia de cálculo definido no Sistema Nacional de Certificação Energética.	1,2
5.2.3.	Instalação de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis que garantam a geração local de 10% das necessidades energéticas expectáveis de acordo com a metodologia de cálculo definido no Sistema Nacional de Certificação Energética.	0,75
5.2.4.	Não prevê a instalação de quaisquer tecnologias de aproveitamento de energias renováveis.	0

Como efetuar a afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelos planos (perequação)?

O objetivo da afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelos planos consiste em fazer reverter a favor do interesse da população do Município o valor correspondente ao acréscimo concreto de capacidade construtiva e/ou de alteração de usos que resulta do acréscimo do valor do solo decorrente de decisões urbanísticas (expressas no PDM, planos de urbanização, planos de pormenor, loteamentos, ou outros instrumentos de gestão territorial).

Proposta A

Cálculo do Valor Perequativo Médio com base na diferença entre a edificabilidade concreta permitida e a edificabilidade média do Município, valorada pelo valor médio do solo para os diferentes tipos de uso constante da carta de valores fundiários do Município

(i) Cálculo do valor da edificabilidade média abstrata do Município

Cálculo, de acordo com o regulamento do PDM aplicável e com a respetiva planta de zonamento (e recorrendo a cartografia digital), do quociente entre o somatório do produto da área bruta dos diferentes tipos de uso, os respetivos índices de edificação e os valores do solo para esses usos previsto na carta de valores fundiários do Município (proposta no artigo 31º do anteprojeto), e a área total do Município:

$$\text{Valor da edificabilidade média do Município} = \frac{\sum (\text{área bruta por tipo de uso} \times \text{índice de edificação} \times \text{valor da carta de valores fundiários})}{\text{Área total do município}}$$

(ii) Cálculo do valor da edificabilidade média concreta de determinada unidade de execução ou área de intervenção decorrente de uma dada operação urbanística

De acordo com o plano de urbanização (loteamento) ou plano de pormenor (e recorrendo a cartografia digital), aplicar o cálculo anterior para determinar o valor da edificabilidade média concreta de determinada unidade de execução ou área de

intervenção (pressupondo que já foi feita a perequação entre proprietários do solo dentro dessa área):

$$\text{Valor da edificabilidade média da un. de execução} = \frac{\sum (\text{área bruta por tipo de uso} \times \text{índice de edificação}) \times \text{valor da carta de valores fundiários}}{\text{Área total da unidade de execução}}$$

Se o valor da edificabilidade média permitida da unidade de execução for superior ao valor da edificabilidade média municipal, sobre esta diferença deverá incidir uma taxa que varia entre 20% e 60%, conforme proposta no artigo 34º do anteprojeto, caso contrário o valor reverte a favor do proprietário.

Proposta B

Cálculo do Valor Perequativo Médio com base na diferença entre o valor da edificabilidade concreta permitida e o valor da edificabilidade média do Município, com base no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Neste caso calculam-se os valores patrimoniais do imobiliário com recurso ao Sistema de informação geográfica do imposto municipal sobre imóveis SIGIMI, sendo para tal necessário preencher os campos requeridos para cada área/tipo de utilização. Para se obterem os valores do solo é necessário subtrair a estes valores os custos de construção (dados no próprio SIGIMI, e constantes de Portaria do ministro das finanças, com valores atualizados em cada ano) e os custos de infraestruturização (que poderão ser aproximados pelo valor unitário VU_{TRIU} , de acordo com a área em apreço).

Para determinar o valor patrimonial é necessário introduzir no simulador, para cada área e tipo de uso (os conceitos aqui utilizados são os que estão definidos no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis):

- o tipo de prédio:
 - prédio edificado (propriedade total com ou sem divisões, ou fração de prédio em regime de propriedade horizontal);
 - terrenos para construção;
 - outros (edificações, método de custo, terreno sem capacidade construtiva ou ruínas)];

- o coeficiente de qualidade e conforto:
 - de acordo com os elementos que o prédio possui:
 - localização em centro comercial;
 - localização em edifícios destinados a escritórios;
 - existência de elevador(es) e/ou escada(s) rolante(s);
 - sistema central de climatização;
 - utilização de técnicas ambientalmente sustentáveis, ativas ou passivas;
 - qualidade construtiva, e localização e operacionalidade relativas.
 - de acordo com os elementos que o prédio não possui:
 - instalações sanitárias;
 - rede pública ou privada de água;
 - rede pública ou privada de eletricidade;
 - rede pública ou privada de esgotos;
 - ruas pavimentadas;
 - elevador em edifícios com mais de três pisos;
 - estado deficiente de conservação;
 - localização e operacionalidade relativas.
- as áreas (expressas em metros quadrados):
 - área bruta privativa;
 - área bruta dependente (que inclui espaços de estacionamento e anexos dentro dos lotes);
 - área de implantação do edifício no solo;
 - área total do terreno.

(i) Cálculo do valor da edificabilidade média abstrata do Município

Cálculo, para a totalidade do Município, de acordo com o regulamento do PDM aplicável e com a respectiva planta de zonamento (e com recurso a cartografia digital), do valor patrimonial tributário para cada área e para cada tipo de uso (inserindo no

simulador os elementos anteriormente listados). Isto permite obter o valor abstrato referente à totalidade dos imóveis num dado Município.

Para se calcular o valor do solo é necessário subtrair ao valor anteriormente obtido os custos de infraestruturção (dados, de forma aproximada, pelo produto entre cada área de acordo com o tipo de uso e o VU_{TRIU} correspondente). Nas áreas ocupadas por imóveis é necessário subtrair o valor médio da construção (produto da área bruta pelo custo médio de referência por metro quadrado de construção – atualmente de 609 euros/m²).

O valor correspondente à edificabilidade média do Município é dado pelo quociente entre este valor e a área total do Município.

(ii) Cálculo do valor da edificabilidade média concreta de determinada unidade de execução ou área de intervenção decorrente de uma dada operação urbanística

Aplica-se o mesmo cálculo a cada unidade de execução ou área de intervenção sujeita a plano de urbanização (loteamento) ou plano de pormenor, no sentido de se obter o valor da edificabilidade média dessa unidade de execução ou área de intervenção. A aplicação do procedimento anterior permite determinar o custo médio do solo por metro quadrado nessa área.

Seguidamente compara-se o valor da edificabilidade média concreta resultante de determinada operação urbanística e o valor da edificabilidade média abstrata do Município. Se a diferença for positiva, sobre ela deverá incidir uma taxa que varia entre 20% e 60%, conforme proposta no artigo 34º do anteprojeto, caso contrário o valor reverte a favor do proprietário.

Como efetuar a afetação social decorrente da taxaço de empreendimentos de maior dimensão, com objetivos comerciais, industriais, turísticos ou de serviços?

O objetivo da afetação social decorrente da taxaço de empreendimentos com fins comerciais, industriais, turísticos ou de serviços consiste em fazer reverter a favor do interesse da população do Município uma parte do aumento de valor dos imóveis, resultante de vantagens ou benefícios económicos proporcionados pela realização de investimentos.

Esta contribuição não incide apenas sobre a renda económica do solo mas também sobre o próprio lucro da atividade imobiliária em geral.

Relativamente ao ponto 5 do artigo 35º (Método analítico) parece-me difícil a aplicação objetiva do método do rendimento capitalizado, já que a análise de investimentos é feita pelos promotores/empresários mas não é obrigatória a sua disponibilização pública. Para além disso, os usos futuros baseiam-se em presunções, pelo que é difícil assegurar o princípio de transparência decorrente da aplicação deste método. Estritamente ligada a esta questão – e também decorrente do facto das análises de investimentos não serem públicas -, e conforme anteriormente referido, é difícil a determinação objetiva e consensualmente aceite das externalidades económicas, sociais e ambientais (quer positivas quer negativas).

Proponho assim, em contrapartida, que se utilizem os conceitos e parâmetros mais objetivos e generalizadamente aceites constantes no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, que permitem apurar o valor previsível do imobiliário após a realização da operação urbanística, comparativamente com a situação antes da sua realização. Os passos a seguir são, então, os seguintes:

Para cada área e para cada tipo de uso previsto numa determinada intervenção urbanística, começa por se calcular o valor patrimonial tributário potencial. Para isso, inserem-se no simulador SIGIMI os elementos requeridos (tipo de prédio; coeficiente de qualidade e conforto; e áreas, de acordo com os conceitos estabelecidos no CIMI), referentes à respetiva unidade de execução ou área de intervenção. A este valor é necessário deduzir o valor correspondente à aquisição do solo não edificável (produto entre a área respetiva e o valor do solo não edificável previsto na carta de

valores fundiários), respetivos custos de infraestruturação, e taxa municipal de urbanização e edificação. Sobre este valor da edificabilidade final (após a intervenção urbanística) vai incidir uma percentagem de contribuição (que poderá ser em dinheiro ou em espécie) que varia entre 30% e 60%, para efeitos de afetação social, conforme está estabelecido no artigo 35º do anteprojeto.

Como distribuir os benefícios e encargos decorrentes do Plano entre os proprietários fundiários?

O objetivo da distribuição de benefícios e encargos decorrentes do plano entre os proprietários fundiários de determinada unidade de execução ou área de intervenção consiste em garantir a equidade entre todos os proprietários de áreas sujeitas a operações urbanísticas no âmbito de planos de urbanização (loteamento) ou planos de pormenor.

A distribuição de benefícios e encargos decorrentes do plano entre proprietários fundiários (artigo 36º e seguintes do anteprojecto) consiste na distribuição dos índices concretos de construção, tomando em consideração o índice médio de construção numa unidade de execução ou área de intervenção. Os encargos referem-se aos custos de urbanização, isto é, custos relacionados com as infra-estruturas locais e de proximidade (conforme previsto no artigo 39º do anteprojecto).

A presente proposta corresponde à operacionalização daquilo que é dito no artigo 37º do anteprojecto (Funcionamento da distribuição dos benefícios e encargos).

Proposta A

Cálculo da distribuição intra-plano dos benefícios e encargos entre os proprietários fundiários, valorada pelo valor médio do solo para os diferentes tipos de uso constante da carta de valores fundiários do Município

(i) Determinação do valor total da área sujeita a plano de urbanização (loteamento) ou plano de pormenor

O valor total do plano é determinado através da soma dos valores das áreas de edificação, de acordo com o tipo de uso em cada lote, multiplicado pelos respetivos valores fundiários (propostos na carta de valores fundiários), dentro da unidade de execução ou área de intervenção sujeita a regime de perequação intra-plano.

(ii) Cálculo do valor da edificabilidade abstrata atribuível a cada proprietário

A edificabilidade média abstrata obtém-se a partir da divisão do valor anteriormente obtido pela área total onde vai ocorrer a operação urbanística. Os direitos de construção a atribuir a cada proprietário (expressos em metros quadrados)

correspondem ao produto da edificabilidade média abstrata pela percentagem da área total detida inicialmente por cada proprietário.

(iii) Cálculo do valor da edificabilidade concreta atribuída a cada proprietário

Para cada lote, de acordo com a tipologia proposta no plano, calcula-se o valor da edificabilidade concreta permitida, através do produto entre as áreas brutas permitidas para os diferentes tipos de usos e o respetivo índice de edificabilidade, e os valores do solo para os respetivos usos (prevista na carta de valores fundiários).

No sentido de evitar potenciais conflitos inter-proprietários, no processo de perequação na atribuição dos lotes para a operação urbanística haverá que ter especial cuidado no sentido de, por um lado, atribuir lotes o mais próximo possível dos lotes inicialmente detidos pelos proprietários e, por outro, aproximar o valor dos lotes a atribuir o mais possível do valor abstrato para a área total de intervenção.

(iv) Cálculo dos benefícios atribuídos a cada proprietário

O valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é dado pela diferença entre o valor abstrato que lhe é devido e a edificabilidade concreta que lhe é atribuída. Se a diferença for positiva o proprietário não realiza todo o valor a que tem direito, devendo, portanto, receber uma compensação monetária ou em créditos de construção de valor correspondente a esta diferença. Se a diferença for negativa o proprietário irá receber um valor superior àquele a que tem direito, devendo portanto pagar o valor da diferença, ou tendo de adquirir créditos de construção no valor correspondente a esta diferença.

Os montantes gerados para todos os proprietários da área objeto da operação urbanística deverão compensar-se, de forma que o valor correspondente aos pagamentos a efetuar equilibre o valor dos recebimentos a que haja lugar.

(v) Distribuição dos encargos de urbanização entre os proprietários

O cálculo dos encargos totais de urbanização baseia-se nos custos previstos nos planos para efeitos de construção de infraestruturas, espaços públicos, espaços verdes, instalações de proximidade, bem como compensações por eventuais demolições (este valor deve-se basear nos valores de registo de propriedade).

Cada proprietário terá, então, de suportar um encargo dado pelo produto entre o valor concreto da edificabilidade que lhe for atribuída e o quociente entre o valor total dos encargos e o valor total do plano.

(vi) Cálculo do balanço final para cada proprietário

O balanço final entre aquilo que cada proprietário tem a receber e a pagar é expresso em valores monetários e é dado pela diferença entre os benefícios e encargos, somando a compensação correspondente a eventuais demolições.

Proposta B

Cálculo da distribuição intra-plano dos benefícios e encargos entre os proprietários fundiários com base no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

(i) Determinação do valor total da área sujeita a plano de urbanização (loteamento) ou plano de pormenor

O valor total do plano dentro da unidade de execução ou da área sujeita a regime de perequação intra-plano – incluindo o valor do solo e das futuras edificações - é determinado através da aplicação do sistema de informação geográfica do imposto municipal sobre imóveis SIGIMI, introduzindo os parâmetros requeridos (tipo de prédio, coeficiente de qualidade e conforto, e áreas), de acordo com as diferentes áreas e respetivos tipos de uso.

A este valor subtraem-se os custos de construção, considerando o custo médio de referência por m² de construção estabelecido no SIGIMI (e publicado anualmente em Portaria do ministro das finanças, com o valor atualizado correspondente – atualmente é de 609 euros/m²).

(ii) Cálculo do valor da edificabilidade abstrata atribuível a cada proprietário.

A edificabilidade média abstrata obtém-se a partir da divisão do valor anteriormente obtido pela área total onde vai ocorrer a operação urbanística. Os direitos de construção a atribuir a cada proprietário (expressos em metros quadrados) correspondem ao produto da edificabilidade média abstrata pela percentagem da área total detida inicialmente por cada proprietário.

(iii) Cálculo do valor da edificabilidade concreta atribuída a cada proprietário

Para cada lote, de acordo com a tipologia proposta no plano, calcula-se o valor da edificabilidade concreta permitida pelo processo anteriormente descrito, e subtrai-se, de seguida o valor correspondente aos custos de construção (produto entre a área de construção permitida e o custo médio de construção por metro quadrado, referido acima).

No sentido de evitar potenciais conflitos inter-proprietários, no processo de perequação na atribuição dos lotes para a operação urbanística haverá que ter especial cuidado no sentido de, por um lado, atribuir lotes o mais próximo possível dos lotes inicialmente detidos pelos proprietários e, por outro, aproximar o valor dos lotes a atribuir o mais possível do valor abstrato para a área total de intervenção.

(iv) Cálculo dos benefícios atribuídos a cada proprietário

O valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é dado pela diferença entre o valor abstrato que lhe é devido e a edificabilidade concreta que lhe é atribuída. Se a diferença for positiva o proprietário não realiza todo o valor a que tem direito, devendo, portanto, receber uma compensação monetária ou em créditos de construção de valor correspondente a esta diferença. Se a diferença for negativa o proprietário irá receber um valor superior àquele a que tem direito, devendo portanto pagar o valor da diferença, ou tendo de adquirir créditos de construção no valor correspondente a esta diferença.

Os montantes gerados para todos os proprietários da área objeto da operação urbanística deverão compensar-se, de forma que o valor correspondente aos pagamentos a efetuar equilibre o valor dos recebimentos a que haja lugar.

(v) Distribuição dos encargos de urbanização entre os proprietários

O cálculo dos encargos totais de urbanização baseia-se nos custos previstos nos planos para efeitos de construção de infraestruturas, espaços públicos, espaços verdes, instalações de proximidade, bem como compensações por eventuais demolições (este valor deve-se basear nos valores de registo de propriedade).

Cada proprietário terá, então de suportar um encargo dado pelo produto entre o valor concreto da edificabilidade que lhe for atribuída e o quociente entre o valor total dos encargos e o valor total do plano obtido após a dedução dos custos de construção.

(vi) Cálculo do balanço final para cada proprietário

O balanço final entre aquilo que cada proprietário tem a receber e a pagar é expresso em valores monetários e é dado pela diferença entre os benefícios e encargos, somando a compensação correspondente a eventuais demolições.

Como determinar as cedências para a implementação, instalação e renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva?

O objetivo das cedências para a implementação, instalação e renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva consiste em comprometer os promotores de operações urbanísticas com o interesse social dos residentes no Município.

Os artigos relevantes na Proposta de Alteração ao Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa são o artigo 3^a (Conceitos), o artigo 4^o (Siglas), o artigo 6^o (Impacte relevante e ou semelhante a uma operação de loteamento), artigo 10^o (Cedências e compensações), artigo 11^o (Áreas de cedência para domínio municipal), artigo 63^o – A (Incidência), B (Cálculo das compensações), 63^o - C (Isenção do pagamento das compensações); 63^o - D (compensação em numerário), 63^o - E (Compensação em espécie), 63^o - F (Compensação em estrutura edificada para estacionamento de uso público), 63^o - G (Avaliação da compensação em espécie), 63^o - H (Liquidação), e 63^o - I (Cobrança).

De acordo com o artigo 63^o - A (Incidência) são devidas cedências:

- Nas operações de loteamento e respetivas alterações de que resulte aumento da superfície de pavimento ou alteração dos usos previamente licenciados;
- Nas operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a operações de loteamento;
- Em obras referidas no artigo 57^o, n^o 6 do Regime Jurídico da Urbanização e edificação, quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamentos de uso privativo.

Proponho que seja adotada uma fórmula de cálculo das cedências e compensações baseada na fórmula estabelecida no artigo 63^a – B (Cálculo das compensações), embora adaptada para cada Município:

$$C = Vu \times Ie \times CL \times T \times F \times Acc$$

Em que:

C – Valor da compensação

Vu – Valor base dos prédios tributados, calculado de acordo com o artigo 39º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, sendo o valor do custo médio por metro quadrado de construção fixado anualmente por Portaria do ministro das finanças, nos termos do artigo 62º do mesmo Código

Ie – Índice de edificabilidade, definido no Regulamento do Plano Diretor Municipal aplicável

CL – Coeficiente de localização, calculado nos termos do artigo 42º do CIMI correspondente ao uso dominante

T – Percentagem de terreno urbanizado para construção, calculada nos termos do disposto no artigo 45º do CIMI

F- fator de ponderação fixado pela Assembleia Municipal respetiva, sob proposta da Câmara Municipal, para um período de 4 anos, podendo, sob proposta da Câmara Municipal, serem fixados fatores de ponderação diferentes para áreas delimitadas para efeitos de reabilitação urbana

Acc – área de cedência objeto da compensação