

PROJETO DE ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO PEREQUATIVO DE EDIFICABILIDADE E ENCARGOS URBANÍSTICOS

Artigo 1º

Alteração ao Regulamento Perequativo de Edificabilidade e Encargos Urbanísticos

São alterados os artigos 2.º, 3.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 12.º e Anexo 1, que passam a ter a seguinte redação:

«

SECÇÃO 1

(...)

(...)

Artigo 2.º

(...)

1 - O presente regulamento aplica-se a todas as operações urbanísticas, mesmo que isentas de controlo prévio, que ocorram no Município do Porto e que se traduzam em aumento da área de edificação.

2- (...):

- a) (...);
- b) (...);
- c) (...);
- d) (...);
- e) (...).

Artigo 3.º

(...)

1- (...).

2 - (...):

a) ae – área de edificação total, resultante de operação urbanística, incluindo a pré-existente que seja mantida, determinada nos termos do RPDM;

b) AE – a área de edificação resultante da operação urbanística que exceda a pré-existente em situação legal, deduzida por uma única vez de 150 m². Na execução faseada da obra a AE incide sobre a totalidade da operação urbanística, não sendo consideradas pré-existências as fases iniciais/anteriores;

c) (...);

- d) (...);
- e) (...);
- f) (...).

SECÇÃO 2

(...)

(...)

Artigo 5.º

(...)

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

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

Sendo:

dae: a diferença, em m2 de ae, entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata;

C: o “custo de referência” do m2 de ae estabelecido conforme artigo 9.º da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual;

cL: o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro do CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);

cL máx: o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais).

2- (...).

3- (...).

SECÇÃO 3

(...)

Artigo 6.º

(...)

1- (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...).

2- (...):

a) (...);

b) (...)

3 - (...):

a) Os espaços destinados a equipamentos e áreas verdes associadas a equipamentos;

b) Parte das vias assinaladas na Planta de Ordenamento concretamente:

i) Os troços viários sem construção adjacente em extensão igual ou maior que 50 m;

ii) A área dos troços viários com construção adjacente que exceda um perfil transversal de 12 m, quando a sua dimensão decorra de imposição municipal.

c) (...);

d) (...);

e) Outras áreas cedidas ao domínio público para espaços verdes e de utilização coletiva que apresentem dimensão e características adequadas ao lazer e que contribuam para o aumento da biodiversidade, da previsão de zonas de infiltração e de controlo de inundações e que tenham uma área igual ou superior a 500m².

4- (...):

a) (...);

b) (...):

i) (...);

ii) (...);

iii) (...).

c).

5- (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) (...).

Artigo 7.º

(...)

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

$$CC = (AE \times 0,4 - Ce) \times [(cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C]$$

Sendo:

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

Ce, a cedência efetiva para infraestrutura geral, em m², acrescida da referida no n.º 2;

cL, o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);

cLmáx, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);

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

C, o “custo de referência” do m2 de ae estabelecido conforme artigo 9.º da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

2- (...).

3- (...).

Artigo 8.º

(...)

1- (...).

2- (...).

3- (...).

4 - As siglas constantes na fórmula significam:

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

C, o “custo de referência” do m2 de ae estabelecido conforme artigo 9.º da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

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

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

5- (...).

SECÇÃO 4

(...)

Artigo 9.º

(...)

1- (...).

2- (...):

a) (...);

b) (...).

3 - (...)

a) Pela sua realização na operação urbanística ou pela afetação de fogos localizados noutros prédios, em condições de utilização para o fim a que se destina;

b) Ou pela cedência à CMP de parcela(s) com a edificabilidade a ela destinada.

4 - A concretização do preceito referido no número anterior poderá ser assegurada no âmbito da operação urbanística ou fora desta, pelo promotor ou por terceiros, desde que se localize nas zonas de pressão urbanística identificadas na carta municipal de habitação.

5 - Pode, ainda, o promotor optar pelo pagamento de compensação proporcional à edificabilidade que deveria ser afeta a habitação acessível, quando a área a afetar a habitação acessível seja inferior à área mínima para tipologias habitacionais definida no artigo 67º do Decreto-Lei n.º 38 888, de 29 de agosto de 1952 (RGEU), na sua redação atual, sendo:

- a) O valor dessa compensação igual ao do correspondente lote urbano, conforme estabelecido na alínea c), do n.º 2, do artigo 12.º;
- b) A verba utilizada pela CMP para financiar a concretização de habitação acessível ainda no âmbito do “zonamento inclusivo”.

6 - Para efeitos de incentivo à promoção de habitação a custos acessíveis, são aplicáveis as reduções de encargos previstas no n.º 3 do artigo seguinte.

7 - Para assegurar o efetivo e adequado uso das parcelas destinadas a habitação acessível, estas são registadas num programa de habitação acessível ou equivalente.

8 - Nas obras de ampliação as exigências do zonamento inclusivo apenas se aplicam à área ampliada.

Artigo 10.º

(...)

1- As operações urbanísticas oneradas por condicionantes patrimoniais decorrentes de classificação oficial ou de possível presença arqueológica (identificadas na Carta de Condicionantes e na Planta de Património Arqueológico que integram o PDMP), beneficiam de uma redução proporcional às despesas efetivamente suportadas em virtude dessas condicionantes, com limite máximo de 50% da TMI.

2- (...);

a) (...);

b) (...).

3- (...).

4- (...).

5- (...).

6 - Nas operações em que sejam previstos espaços verdes privados de dimensão igual ou superior a 500m² e características adequadas ao lazer e que sejam afetos a uma utilização pública diurna permanente, sendo essa utilização assegurada por protocolo com a CMP:

- a) 50 % da respetiva área é contabilizada como se, nos termos do artigo 7.º, fora cedência para infraestrutura geral;
- b) Tal contabilização pode anular eventual compensação a pagar pelo promotor à CMP, mas não pode resultar em pagamento da CMP ao promotor.

7- (...):

a) (...);

b) (...).

8- (...).

9 - Estão isentas do cumprimento do artigo 142.º do RPDM as operações urbanísticas localizadas em Espaços de Uso Especial – Equipamentos, caso se verifique que o uso de habitação não tem enquadramento como atividade complementar conforme definido nesse regulamento.

(...)

Artigo 12.º

(...)

1- (...).

2- (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...).

3 - (...):

a) (...);

b) (...);

c) (...);

d) C, o “custo de referência” do m2 de ae estabelecido conforme o artigo 9.º da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

4- (...).

5- (...).

SECÇÃO 5

(...)

(...)

ANEXO 1

(...)

1. Custo de espaço público, exceto áreas de parque verde urbano (€/ m²) – entre 194,00€ (onde não se preveem redes de infraestruturas) e 340,00€ (onde se preveem todas as infraestruturas: hidráulicas, elétricas, iluminação pública, telecomunicações, gás)

Tipo de infraestrutura	Custo / m2
Pavimentação e zonas verdes c/ mobiliário urbano e RSU's	194,00 €
Infraestruturas	146,00 €
Hidráulicas (AA+AP+AR)	58,00

Iluminação Pública	16,00
Baixa tensão /(rede tubagem)	29,00
Telecomunicações	10,00
Rede de Gás	7,00
Semaforização	26,00
Valor global	340,00 €

Nota 1: Para efeitos de cálculo do custo/m² deve considera-se toda a área de intervenção em espaço público multiplicada pelo somatório do custo unitário de cada componente existente no espaço público em questão.

Nota 2: Caso se verifique uma forte componente de estruturas de betão deve ser acrescido 25,00€/m².

Nota 3: Caso seja previsto um Posto de Transformação Público, o valor será estimado caso a caso e acrescido aos demais custos das obras de urbanização.

Nota 4: Nas situações previstas na alínea e) do n.º 3 do artigo 6.º do presente regulamento, poderá aplicar-se o previsto no custo de parque verde urbano. Nessa situação, essa área deverá ser retirada do cálculo da área de intervenção global referida na Nota 1.

2. Custo de parque verde urbano (€/ m²) – Infraestrutura Geral, entre 80,00€/m² e 200,00€/m² face ao nível de infraestruturação/ obra de construção civil, considerando:

- Topografia: necessidade de movimentação e ou sustentação de terras (muros de suporte, taludes, etc.);
- Rede hidrográfica / intervenção em linhas de água: desentubamento, renaturalização, bacias de retenção, regularização de caudais, etc.;
- Estruturas edificadas: muros, áreas cobertas, áreas pavimentadas, pérgulas, pontões, etc, predominância, ou não, de materiais nobres, etc.

Nota 5: Entende-se como “parque verde urbano” a área de espaços verdes cedidos ao domínio público que apresente dimensão, continuidade e características adequadas ao lazer e que desempenha um papel relevante nos domínios da biodiversidade, da previsão de zonas de infiltração e de controlo de inundações.

Nota 6: O valor adotado para o custo/ m² deve ser devidamente justificado pelo nível de infraestruturação/ obra de construção civil.

3. Atualização dos valores

Os valores definidos constituem uma base que será atualizada em janeiro de cada ano, através da aplicação da variação do custo de construção de habitação nova (ICCHN), divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística. Na atualização será considerada a variação anual do custo de construção, verificável a 31 de dezembro de cada ano.

A primeira atualização far-se-á em janeiro de 2026 e reportar-se-á à variação entre os valores publicados em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2025.

A atualização será publicada pelo município no terceiro dia útil do ano, no sítio institucional da Internet e no 1.º boletim anual.

(...)

ANEXO 2

(...)

(...)

ANEXO 3

(...)

(...)

».

Artigo 2.º **Republicação**

É republicado em anexo o Regulamento Perequativo de Edificabilidade e Encargos Urbanísticos

Artigo 3.º **Entrada em vigor**

A alteração ao Regulamento Perequativo de Edificabilidade e Encargos Urbanísticos entra em vigor dia seguinte ao da sua publicação, na 2.ª série do Diário da República.

ANEXO

(a que se refere o artigo 2.º)

Republicação

Regulamento Perequativo de Edificabilidade e Encargos Urbanísticos

SECÇÃO 1

Disposições introdutórias

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado nos termos do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 64.º a 66.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, do artigo 3.º do Decreto - Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro (na sua versão atual), do consignado na Lei n.º 53 -E/2006, de 29 de dezembro e na Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro na sua atual redação e do estabelecido na alínea n) do n.º 1 do artigo 23.º, da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Âmbito e objeto

- 1 - O presente regulamento aplica-se a todas as operações urbanísticas, mesmo que isentas de controlo prévio, que ocorram no Município do Porto e que se traduzam em aumento da área de edificação.
- 2 - O presente regulamento complementa o modelo de perequação de edificabilidade e de encargos urbanísticos adotado no Plano Diretor Municipal do Porto, estabelecendo:
 - a) A compensação por défice ou excesso de edificabilidade concreta relativamente à edificabilidade abstrata;
 - b) A compensação por défice ou excesso de cedência efetiva para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida;
 - c) A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas;
 - d) A compensação por não construção, na área de “zonamento inclusivo”, da habitação acessível devida, cujas normas se aplicam também às mudanças de uso;
 - e) Os incentivos às operações que se pretendem fomentar.

Artigo 3.º

Definições e siglas utilizadas

- 1 - Adota-se, neste Regulamento, a mesma definição de “área de edificação” constante no PDMP: o somatório, expresso em m², da área de cada um dos pisos de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados, com exclusão de: terraços descobertos, varandas, desde que não envidraçadas, e balcões abertos para o exterior; espaços livres de uso público cobertos pelas edificações; sótão sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais; arrecadações em cave afetas às diversas unidades de utilização do edifício; estacionamento instalado nas caves dos edifícios; áreas técnicas acima ou abaixo do solo (posto de transformação, central térmica, compartimentos de recolha de e lixo, casa das máquinas dos elevadores, depósitos de água e central de bombagem, entre outras).

2 - Adotam-se neste Regulamento as seguintes siglas:

- a) ae – área de edificação total, resultante de operação urbanística, incluindo a pré-existente que seja mantida, determinada nos termos do RPDM;
- b) AE – a área de edificação resultante da operação urbanística que exceda a pré-existente em situação legal, deduzida por uma única vez de 150 m². Na execução faseada de obras a AE incide sobre a totalidade da operação urbanística, não sendo consideradas pré-existências as fases iniciais/anteriores;
- c) CMP - Câmara Municipal do Porto;
- d) PDMP - Plano Diretor Municipal do Porto;
- e) CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis;
- f) TMI - Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

SECÇÃO 2

Edificabilidade

Artigo 4.º

Enquadramento

O PDMP adota, no seu Regulamento, o seguinte modelo perequativo para a distribuição da edificabilidade:

- a) Estabelece, com o seu normativo qualitativo e quantitativo, uma edificabilidade para cada local, a qual corresponde à que nele pode e deve ocorrer;
- b) Estabelece uma edificabilidade abstrata para cada prédio, a qual é entendida como direito de edificabilidade (ainda abstrato) do proprietário;
- c) Estabelece o conceito de edificabilidade concreta, como sendo a já existente em situação legal, ou a estabelecida em processo de gestão urbanística;
- d) Quando, em área sujeita a processo de gestão urbanística, a edificabilidade referida na alínea a) for superior à edificabilidade abstrata:
 - i) É cedida à CMP uma área com a edificabilidade em excesso, salvo se razões urbanísticas ou logísticas o impeçam ou desaconselhem;
 - ii) Não se verificando a cedência, o promotor paga uma compensação à CMP proporcional à edificabilidade concreta que exceda a abstrata;
- e) Quando, por razões urbanísticas que não decorram da vontade do proprietário nem das características próprias do respetivo prédio (biofísicas, patrimoniais ou cadastrais), a edificabilidade concreta resultante de processo de gestão urbanística for inferior à abstrata, a CMP paga uma compensação ao promotor proporcional à diferença entre edificabilidade concreta e abstrata;
- f) As cedências e compensações que ocorram conforme alíneas d) e e) reportam -se ao Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística.

Artigo 5.º

Compensações

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

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

sendo:

dae: a diferença, em m² de ae, entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata;

C: o “custo de referência” do m² de ae estabelecido conforme artigo 9.º da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual;

cL: o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro do CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);

cL máx: o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais).

2 - Nos casos em que $dae \geq$ ao acréscimo de edificabilidade face à pré-existente em situação legal, dae é substituída por esse acréscimo na fórmula estabelecida no n.º 1.

3 - Não há lugar a compensação quando se trate de edificação de equipamentos de utilização coletiva de relevante interesse municipal, conforme identificação presente no Relatório do PDMP, ou como tal reconhecido pela CMP, ou quando se trate de habitação social.

SECÇÃO 3

Encargos urbanísticos

Artigo 6.º

Enquadramento

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

- a) Todo o espaço público de circulação e de estadia, incluindo vias, estacionamento, praças e espaços verdes;
- b) Os sistemas de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais, o sistema de recolha de resíduos sólidos urbanos, as redes de fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, gás e telecomunicações;
- c) Equipamentos públicos de utilização coletiva.

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

- a) Infraestrutura local, a que, englobando todas as redes referidas nas alíneas a) e b) do número anterior, irá servir diretamente e sobretudo cada conjunto edificado;
- b) Infraestrutura geral, a que serve o território municipal de uma forma mais ampla.

3 - Na aplicação deste Regulamento são contabilizados como infraestrutura geral:

- a) Os espaços destinados a equipamentos e áreas verdes associadas a equipamentos;
- b) Parte das vias assinaladas na Planta de Ordenamento concretamente:

- i) Os troços viários sem construção adjacente em extensão igual ou maior que 50 m;
 - ii) A área dos troços viários com construção adjacente que exceda um perfil transversal de 12 m, quando a sua dimensão decorra de imposição municipal.
- c) As áreas verdes de acesso público integradas na Carta da Estrutura Ecológica Municipal ou assinaladas como "áreas verdes de proteção e enquadramento" na Carta de Qualificação do Solo, deduzidas de 0,1 m²/ m²AE em cada operação urbanística que as integre;
- d) Os espaços destinados a componentes de âmbito geral das infraestruturas referidas na alínea b) do n.º 1;
- e) Outras áreas cedidas ao domínio público para espaços verdes e de utilização coletiva que apresentem dimensão e características adequadas ao lazer e que contribuam para o aumento da biodiversidade, da previsão de zonas de infiltração e de controlo de inundações e que tenham uma área igual ou superior a 500m².
- 4 - O PDMP, no seu Regulamento, estabelece o seguinte modelo perequativo para a distribuição dos encargos urbanísticos:
- a) São devidos pelos promotores de todas as operações urbanísticas, sistemáticas e não sistemáticas, encargos proporcionais à edificabilidade concreta que exceda a preexistente em situação legal;
 - b) Estes encargos incluem:
 - i) Execução de obras de urbanização e correspondente cedência de terreno, conforme o necessário à operação, variável em função de preexistências, especificidades locais e normativa do PDMP;
 - ii) Cedência do terreno identificado pela CMP como necessário para infraestrutura geral, referenciada à cedência média para tal estabelecida pelo PDMP;
 - iii) Taxa e compensações urbanísticas que, considerando os encargos referidos em i) e ii), assegurem uma distribuição perequativa entre todas as operações.
 - c) A taxa e compensações a fixar assentam em "encargos padrão", os quais correspondem a custos e valores médios reais.
- 5 - A taxa e compensação estabelecidas nos dois artigos seguintes cumprem o referido no n.º 3 e exprimem a decisão municipal de fixar a seguinte participação de cada operação urbanística no financiamento das infraestruturas:
- a) Realização de obras de infraestrutura local ou/e pagamento de taxa, assegurando uma participação de valor não inferior a 2/3 do respetivo custo padrão;
 - b) Cedência de 0,4 m² de terreno destinado a infraestrutura geral por m² AE, ocorrendo compensação, conforme respetivo valor padrão, por cedência efetiva inferior ou superior;
 - c) Pagamento de taxa ou/e realização de obras de infraestrutura geral, assegurando uma participação de valor não inferior a 1/3 do respetivo custo padrão;
 - d) As participações inferiores a 100 %, expressas nas alíneas a) e c), traduzem a assunção pelo Município do Porto da parte restante (custo social suportado).

Compensação por déficit ou excesso de cedência para infraestrutura geral

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

$$CC = (AE \times 0,4 - Ce) \times [(cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C]$$

sendo:

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

Ce, a cedência efetiva para infraestrutura geral, em m², acrescida da referida no n.º 2;

cL, o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);

cL_{máx}, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);

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

C, o “custo de referência” do m² de ae estabelecido conforme artigo 9.º da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

2 - Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade - conforme i), alínea d), do artigo 4.º - a respetiva área é contabilizada como se fora para infraestrutura geral.

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

Artigo 8.º

Taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

1 - A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TMI) integra duas parcelas, uma relativa à infraestrutura local (TIL) e a outra relativa à infraestrutura geral (TIG), sendo $TMI = TIL + TIG$.

2 - O valor da TIL é estabelecido pela fórmula:

$TIL = AE \times 2/3 \times 10 \% C - OUL$, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo.

3 - O valor da TIG é estabelecido pela fórmula:

$TIG = AE \times 1/3 \times 13 \% C - OUG$, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo.

4 - As siglas constantes na fórmula significam:

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

C, o “custo de referência” do m² de ae estabelecido conforme artigo 9.º da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual;

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

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

5 - Os custos OUL e OUG são estimados com base nos respetivos projetos e em tabela de custos unitários (anexo 1) a atualizar periodicamente pela CMP.

SECÇÃO 4

Disposições complementares

Artigo 9.º

Zonamento inclusivo

- 1 - O PDMP estabelece o objetivo de fomento da diversidade social no Centro da Cidade, em “área de zonamento inclusivo”, a qual é delimitada em planta apresentada no anexo 2.
- 2 - Nas operações urbanísticas localizadas na “área de zonamento inclusivo”, em que ocorra nova construção, ampliação ou alteração de uso, é afeta a habitação acessível, por um prazo não inferior a 25 anos, uma parte da edificabilidade totalizando:
 - a) Uma área $\geq (ae+1200) \times 2,5 \%$, para as operações com edificabilidade $\geq 1.500 \text{ m}^2 \text{ ae}$ e $\leq 2.000 \text{ m}^2 \text{ ae}$;
 - b) Uma área $\geq (ae -1600) \times 20 \%$ para as operações com uma edificabilidade $\geq 2000 \text{ m}^2 \text{ ae}$.
- 3 - Cabe ao promotor da operação urbanística optar:
 - a) Pela sua realização na operação urbanística ou pela afetação de fogos localizados noutros prédios, em condições de utilização para o fim a que se destina.
 - b) Ou pela cedência à CMP de parcela(s) com a edificabilidade a ela destinada.
- 4 - A concretização do preceito referido no número anterior poderá ser assegurada no âmbito da operação urbanística ou fora desta, pelo promotor ou por terceiros, desde que se localize nas zonas de pressão urbanística identificadas na carta municipal de habitação.
- 5 - Pode, ainda, o promotor optar pelo pagamento de compensação proporcional à edificabilidade que deveria ser afeta a habitação acessível, quando a área a afetar a habitação acessível seja inferior à área mínima para tipologias habitacionais definida no artigo 67º do Decreto-Lei n.º 38 888, de 29 de agosto de 1952 (RGEU), na sua redação atual, sendo:
 - a) O valor dessa compensação igual ao do correspondente lote urbano, conforme estabelecido na alínea c), do n.º 2, do artigo 12.º;
 - b) A verba utilizada pela CMP para financiar a concretização de habitação acessível ainda no âmbito do “zonamento inclusivo”.
- 6 - Para efeitos de incentivo à promoção de habitação a custos acessíveis, são aplicáveis as reduções de encargos previstas no n.º 3 do artigo seguinte.
- 7 - Para assegurar o efetivo e adequado uso das parcelas destinadas a habitação acessível, estas são registadas num programa de habitação acessível ou equivalente.
- 8 - Nas obras de ampliação as exigências do zonamento inclusivo apenas se aplicam à área ampliada.

Artigo 10.º

Isenções e reduções de encargos urbanísticos

1 - As operações urbanísticas oneradas por condicionantes patrimoniais decorrentes de classificação oficial ou de possível presença arqueológica (identificadas na Carta de Condicionantes e na Planta de Património Arqueológico que integram o PDMP) beneficiam de uma redução proporcional às despesas efetivamente suportadas em virtude dessas condicionantes, com limite máximo de 50% da TMI.

2 - As operações urbanísticas a que, conforme Regulamento de Índice Ambiental a aprovar pela CMP, seja reconhecida uma significativa qualidade ambiental e energética:

a) Gozam de uma redução percentual de encargos urbanísticos de $R = Q - 50 \%$, sendo Q o respetivo índice ambiental, em quadro em que a máxima qualidade ambiental e energética se traduz em 100 %;

b) Tal redução far-se-á sem prejuízo de serem asseguradas as obras de urbanização de que a operação necessite.

3 - A edificabilidade afeta a habitação acessível, habitação a custos controlados e/ou a habitação social goza de uma redução de 50 % da TMI.

4 - Para fomento da reabilitação urbana, nas áreas de reabilitação urbana aprovadas nos termos do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, é reduzido em 50 % o montante da TMI devida pelo licenciamento/ autorização/ comunicação prévia de obras de reabilitação.

5 - Para fomento de pequenas intervenções de qualificação do existente, todas as operações urbanísticas gozam de redução na generalidade dos encargos urbanísticos, através da dedução de 150m² na edificabilidade constante nas respetivas fórmulas, redução desde logo explicitada na definição de AE constante na alínea b), do n.º 2, do artigo 3.º

6 - Nas operações em que sejam previstos espaços verdes privados de dimensão igual ou superior a 500m² e características adequadas ao lazer e que sejam afetos a uma utilização pública diurna permanente, sendo essa utilização assegurada por protocolo com a CMP:

a) 50 % da respetiva área é contabilizada como se, nos termos do artigo 7.º, fora cedência para infraestrutura geral;

b) Tal contabilização pode anular eventual compensação a pagar pelo promotor à CMP, mas não pode resultar em pagamento da CMP ao promotor.

7 - Sendo que a vivência urbana é estimulada com a presença de funções não habitacionais com ligação direta a espaço público ou a espaço com ónus de utilização pública:

a) A CMP deve identificar e delimitar locais da Cidade onde pretenda que tal aconteça, especificando os usos pretendidos;

b) Nesses locais as unidades de utilização destinadas aos referidos usos e com área ≤ 250 m² e gozam de redução de encargos urbanísticos traduzida na contabilização na AE de apenas 50 % da respetiva área.

8 - As operações urbanísticas às quais a Assembleia Municipal reconheça, de forma expressa e fundamentada, especial interesse ambiental, económico, cultural ou social podem ser objeto de redução ou isenção de encargos urbanísticos.

9 - Estão isentas do cumprimento do artigo 142.º do RPDM as operações urbanísticas localizadas em Espaços de Uso Especial – Equipamentos, caso se verifique que o uso de habitação não tem enquadramento como atividade complementar conforme definido nesse regulamento.

Artigo 11.º

Aplicação progressiva dos valores fixados

Para evitar um aumento brusco de encargos urbanísticos, o somatório dos valores pecuniários resultantes do estabelecido nos artigos 5.º, 7.º e 8.º goza de redução transitória, função da edificabilidade, sendo que:

- a) Para as operações urbanísticas com $ae \leq 1.000m^2$ a redução é de 40 % em 2021, de 30 % em 2022, de 20 % em 2023 e de 10 % em 2024;
- b) Nas operações urbanísticas com $ae > 1.000m^2$ ocorre a redução referida em a) para $1.000m^2$, sendo que a restante edificabilidade assume a totalidade dos encargos.

Artigo 12.º

Substituição de compensações pecuniárias

1 - As compensações pecuniárias podem, por acordo mútuo, ser substituídas por obras de urbanização ou por cedência de terreno, mediante avaliações específicas.

2 - Na substituição de compensações por terreno são considerados os seguintes valores de referência (por m^2 ou m^2 de ae , consoante o caso):

- a) Valor do solo urbano não infraestruturado:

$$S/m^2 = (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C$$

- b) Valor do solo urbano totalmente infraestruturado (localizado na faixa de 30 m contígua a via dotada de todas as infraestruturas):

$$Si/m^2 = [(cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) + 0,1] \times I \times C$$

- c) Valor de lote urbano (com edificabilidade determinada e infraestruturas asseguradas, sem encargos urbanísticos adicionais):

$$L/m^2 \text{ ae} = [(cL / cL_{\text{máx}}) \times 0,25 + 0,3] \times C$$

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

- a) cL , o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);
- b) $cL_{\text{máx}}$, o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI, considerando a afetação dominante (“serviços” nos espaços de atividades económicas, “habitação” em todos os demais);
- c) I , o índice de edificabilidade abstrata estabelecido pelo PDMP para o local;
- d) C , o “custo de referência” do m^2 de ae estabelecido conforme o artigo 9.º da Portaria 65/2019, de 19 de fevereiro, na sua redação atual.

4 - Os valores estabelecidos no n.º 2 podem, por mútuo acordo, ter variações até 20 %, com base em relatório elaborado por dois peritos, um nomeado pela CMP e o outro pelo proprietário, que tenha em conta localização e características do terreno.

5 - Nos casos em que a compensação se reporte a bem imóvel dependente de investimento a realizar, como acontece com lote ainda não infraestruturado, o respetivo valor é assegurado por caução.

SECÇÃO 5

Disposições finais

Artigo 13.º

Disposições revogatórias

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

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, são expressamente revogadas as seguintes disposições:

a) No Código Regulamentar do Município do Porto (CRMP):

i) Artigo B -1/22.º, do Capítulo IV, Título I, Parte B - Urbanismo;

ii) Os números 1, 2, 4, 5, 6 e 7 do artigo G/14.º, do Capítulo III, Parte G - Receitas Municipais;

iii) Artigo G/15.º, do Capítulo III, Parte G - Receitas Municipais;

b) Na Tabela de Taxas Municipais que consta do Anexo G -1 do CRMP:

i) Secção III - Compensação, do Capítulo II;

ii) Secção VII - Taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas, do Capítulo II;

c) Na Fundamentação Económico-Financeira do Valor das Taxas Municipais, que consta do Anexo G_2 do CRMP, os números 4.1 e 4.2 do ponto 4 - Fundamentação de taxas definidas através de fórmulas;

d) Na Fundamentação das Isenções que consta do Anexo G-3 do CRMP:

i) Os números 1, 2, 4, 5, 6 e 7 do artigo G/14.º - Isenções ou reduções em matéria de urbanismo;

ii) Artigo G/15.º - Isenção e redução da compensação.

3 - Aos licenciamentos com projeto de arquitetura aprovado ao abrigo do Plano Diretor Municipal do Porto na versão de 2006, aplicam -se as taxas e encargos previstos na Tabela de Taxas Municipais que consta do Anexo G-1 do CRM, sem as revogações a que se refere o número anterior.

Artigo 14.º

Disposições alteradas

1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo anterior, são expressamente alteradas no

Código Regulamentar as seguintes disposições:

a) Número 3 do artigo G/14.º, do Capítulo III, Parte G — Receitas Municipais, o qual passa a ter a seguinte redação:

«Artigo G/14.º

(...)

3 - Estão isentas do pagamento das taxas previstas neste regulamento relativamente aos factos que se destinam à direta e imediata realização dos seus fins, as cooperativas de habitação e construção e respetivas uniões inseridas em programas de construção de habitação no regime a custos controlados.»

b) Alínea b), do n.º 1, do artigo G/16.º, do Capítulo III, Parte G - Receitas Municipais, o qual passa a ter a seguinte redação:

«Artigo G/16.º

1 – (...)

b) Em 50 % o montante das taxas previstas neste regulamento e devidas pelo licenciamento/ autorização/ admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas.»

c) O n.º 2, do artigo G/20.º, do Capítulo III, Parte G - Receitas Municipais, o qual passa a ter a seguinte redação:

«Artigo G/20.º

(...)

2 - Sem prejuízo da exceção constante do número seguinte, as taxas previstas neste regulamento e devidas pela emissão dos alvarás de licença cujos pedidos foram apresentados através de requerimento eletrónico são reduzidas em 10 %.»

Artigo 15.º

Regulamentação complementar

1 - Para assegurar as compensações, pecuniárias ou em terreno, previstas neste Regulamento, é criado pela CMP um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, conforme PDMP e quadro legal aplicável.

2 - Para uniformização de estimativas relativas a custos de obras de urbanização a CMP atualizará periodicamente a tabela de custos unitários inserida no anexo 1.

3 - Para incentivo à qualidade ambiental e energética das operações urbanísticas, é criado pela CMP um Regulamento de Índice Ambiental, conforme o estabelecido no n.º 2, do artigo 10.º.

Artigo 16.º

Disposições de direito transitório

O presente Regulamento aplica-se aos procedimentos em curso à data da sua entrada em vigor, com exceção dos procedimentos de licenciamento cujo projeto de arquitetura, ou operação de loteamento, tenham sido aprovados na vigência do Plano Diretor Municipal do Porto na sua versão de 2006 e cuja validade da aprovação se mantenha em vigor, casos em que os respetivos encargos urbanísticos são liquidados ao abrigo das normas regulamentares antes vigentes.

Artigo 17.º

Dúvidas e omissões

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

Artigo 18.º

Resolução de conflitos

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

Artigo 19.º

Entrada em vigor

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

ANEXO 1

Tabela de custos unitários

1. **Custo de espaço público, exceto áreas de parque verde urbano (€/ m²)** – entre 194,00€ (onde não se preveem redes de infraestruturas) e 340,00€ (onde se preveem todas as infraestruturas: hidráulicas, elétricas, iluminação pública, telecomunicações, gás)

Tipo de infraestrutura	Custo / m2
Pavimentação e zonas verdes c/ mobiliário urbano e RSU's	194,00 €
Infraestruturas	146,00 €
Hidráulicas (AA+AP+AR)	58,00
Iluminação Pública	16,00
Baixa tensão /(rede tubagem)	29,00
Telecomunicações	10,00
Rede de Gás	7,00
Semaforização	26,00

Valor global	340,00 €
---------------------	-----------------

Nota 1: Para efeitos de cálculo do custo/m² deve considera-se toda a área de intervenção em espaço público multiplicada pelo somatório do custo unitário de cada componente existente no espaço público em questão.

Nota 2: Caso se verifique uma forte componente de estruturas de betão deve ser acrescido 25,00€/m².

Nota 3: Caso seja previsto um Posto de Transformação Público, o valor será estimado caso a caso e acrescido aos demais custos das obras de urbanização.

Nota 4: Nas situações previstas na alínea e) do n.º 3 do artigo 6.º do presente regulamento, poderá aplicar-se o previsto no custo de parque verde urbano. Nessa situação, essa área deverá ser retirada do cálculo da área de intervenção global referida na Nota 1.

2. Custo de parque verde urbano (€/ m²) – Infraestrutura Geral, entre 80,00€/m² e 200,00€/m² face ao nível de infraestruturação/ obra de construção civil, considerando:

- Topografia: necessidade de movimentação e ou sustentação de terras (muros de suporte, taludes, etc.);
- Rede hidrográfica / intervenção em linhas de água: desentubamento, renaturalização, bacias de retenção, regularização de caudais, etc.;
- Estruturas edificadas: muros, áreas cobertas, áreas pavimentadas, pérgulas, pontões, etc, predominância, ou não, de materiais nobres, etc.

Nota 5: Entende-se como “parque verde urbano” a área de espaços verdes cedidos ao domínio público que apresente dimensão, continuidade e características adequadas ao lazer e que desempenha um papel relevante nos domínios da biodiversidade, da previsão de zonas de infiltração e de controlo de inundações.

Nota 6: O valor adotado para o custo/ m² deve ser devidamente justificado pelo nível de infraestruturação/ obra de construção civil.

3. Atualização dos valores

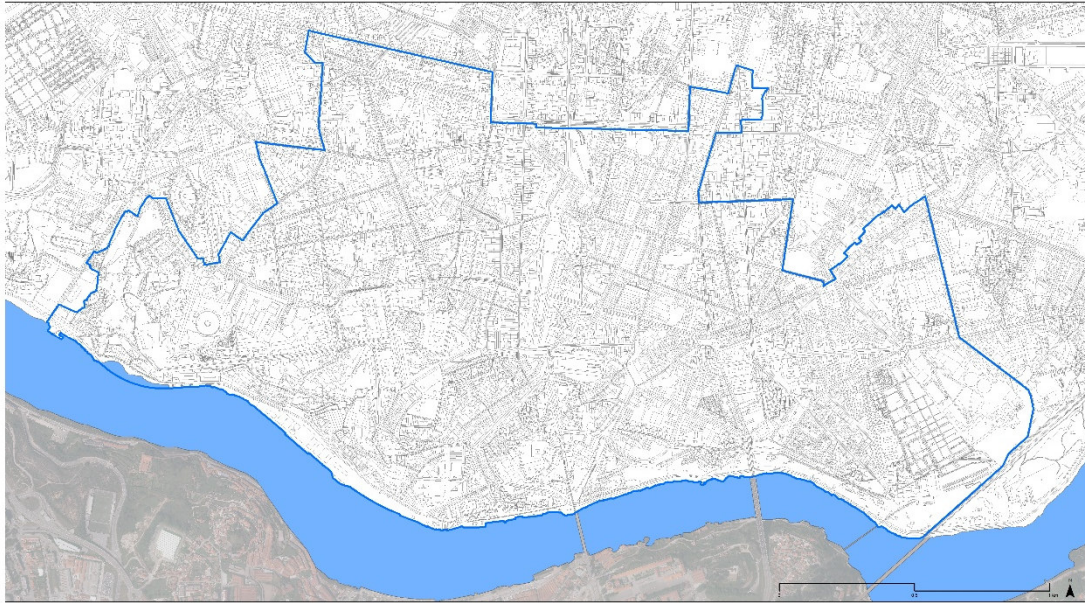
Os valores definidos constituem uma base que será atualizada em janeiro de cada ano, através da aplicação da variação do custo de construção de habitação nova (ICCHN), divulgado pelo Instituto Nacional de Estatística. Na atualização será considerada a variação anual do custo de construção, verificável a 31 de dezembro de cada ano.

A primeira atualização far-se-á em janeiro de 2026 e reportar-se-á à variação entre os valores publicados em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2025.

A atualização será publicada pelo município no terceiro dia útil do ano, no sítio institucional da Internet e no 1.º boletim anual.

ANEXO 2

PLANTA DE ZONAMENTO INCLUSIVO



Legenda:

Área de zonamento inclusivo

ANEXO 3

FUNDAMENTAÇÃO DOS VALORES ADOTADOS

I.

Texto base, de fundamentação geral

Transcrito de “URBANISMO OPERATIVO”, 2020, editora Almedina, “Uma fórmula para avaliação pública de solo urbano”, Jorge Carvalho, pg 101 a 111 e 114 a 118:

II.

Justificação das fórmulas adotadas relativas a valores fundiários:

Valores para compensação por déficit ou excesso de edificabilidade

Valores para compensação por déficit ou excesso de cedência para infraestrutura geral

Valores a considerar em permutas

III.

Justificação da fórmula adotada para a taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

Estimativa de nova edificabilidade em 2020-2029

Custo de infraestrutura geral imputável à nova edificabilidade.

Custo de infraestrutura local imputável à nova edificabilidade

Fórmula adotada para a TMI

I.

Texto base, de fundamentação geral

Transcrito de “URBANISMO OPERATIVO”, 2020, editora Almedina, “Uma fórmula para avaliação pública de solo urbano”, Jorge Carvalho, pg 101 a 111 e 114 a 118:

.....

2.2. Avaliação pública do solo, quadro legal aplicável

No que à avaliação pública do solo diz respeito há que considerar, atualmente, três diplomas legais: a LBSOTU, o Código de Expropriações (CE) e o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI).

Determina a LBSOTU, artigo 67.º, n.º 2 que a avaliação (de imóveis) deve ser a mesma para os diversos fins públicos, tendo *por objeto a determinação*:

- *Do valor fundiário para efeitos de execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, na ausência de acordo entre os interessados;*
- *Do preço a pagar ao proprietário na expropriação por utilidade pública e na venda ou no arrendamento forçados, nos termos da lei;*
- *Do valor dos imóveis para efeitos fiscais.*

O CIMI e o CE deveriam, então, ser revistos, para se compaginarem de forma expressa e operativa com as disposições da LBSOTU.

Mas o que releva neste momento, enquanto tal não acontecer, é a obrigação de ir dando cumprimento à globalidade do quadro legal em vigor, não esquecendo que a Lei de Bases é uma lei de valor reforçado.

3. Fórmulas para avaliação pública do solo urbano, aplicáveis em todo o País

.....

3.1. Solo não infraestruturado e solo infraestruturado

Procuram-se então fórmulas para a avaliação pública do solo que considere e articule os três diplomas referidos.

Considerando as disposições do Código de Expropriações, conclui-se — por aplicação do artigo 26.º, n.ºs 5, 6 e 7 — que a avaliação do solo urbano se pode/deve traduzir de forma expedita¹ na seguinte fórmula:

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

S - Valor do solo (parcela)

E - Edificabilidade que pode ser afeta à parcela

C - Custo da construção/m² a custos controlados

F1 - Fator localização

F2 - Fator grau de infraestruturação

Procurando valores para cada um dos itens, logo se conclui que dois deles são inequívocos:

¹ Não considerando os números 8, 9 e 10 do artigo 26.º, respetivamente as “especiais condições do local”, as “despesas a considerar no reforço das infraestruturas existentes” e o “fator corretivo pela inexistência do risco e do esforço inerente à atividade construtiva”.

C - Custo que, conforme o estabelecido no CE, corresponde ao fixado como “*custo de referência*” para habitação a custos controlados no n.º 9 da Portaria n.º 65/2019. Atualmente é de 710 €/ m²ac.

F2 - Estabelecido com rigor no n.º 7 do artigo 26.º do CE: atinge 10% para parcela servida por todas as infraestruturas; é nulo se não existir nenhuma. Note-se que sendo F2 inequívoco, o mesmo não acontece quanto à parcela a que é aplicável; considerando a profundidade dominante de lotes urbanizados, sugere-se que se assumam como infraestruturadas as faixas de 30m paralelas a via infraestruturada e apenas essas.

Já os valores adotados no quadro de processos expropriativos para E e para F1 têm sido muito pouco consistentes, com variações que ultrapassam em muito as decorrentes da localização e especificidade de cada prédio.

Para ultrapassar a manifesta arbitrariedade praticada neste domínio e procurando que seja cumprida a globalidade do quadro legal em vigor, considera-se que o valor de E deve ser fixado em conformidade com a LBSOTU e o valor de F1 conforme o CIMI.

Em concreto:

E - Edificabilidade a afetar à parcela, que resulta do que for estabelecido pelo plano de ordenamento aplicável. Os planos, para cumprirem as disposições da LBSOTU — como já antes se referiu — terão de estabelecer e distinguir *edificabilidade* de *edificabilidade abstrata*. O princípio da igualdade obriga a que seja a segunda — a edificabilidade abstrata, traduzida em índice abstrato de utilização nos termos *supra* referidos (I) — a ser considerada na avaliação do solo. Perspetivada como direito (mesmo que ainda abstrato) do proprietário, a edificabilidade abstrata determina o seu valor, na perspetiva legal, mas também no âmbito do mercado imobiliário corrente.

F1 - Fator decorrente da localização, o qual, de acordo com o CE, pode atingir no máximo 15%. Para fixar o seu valor para cada local considera-se que o mais adequado é recorrer aos coeficientes de localização (cL) estabelecidos oficialmente no quadro do CIMI, atribuindo 15% ao de coeficiente máximo (atualmente 3,5) e um valor proporcional para os demais. Será, então, $F1 = (cL / cL \text{ máximo}) \times 15\%$.

Ter-se-á então como valor (S) de uma parcela de área A:

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

$$S = (cL / cL \text{ máximo} \times 15\% + F2) \times (A \times I \times C)$$

Partindo desta fórmula, conclui-se que **1 m² de solo não infraestruturado** (caso em que F2 seria nulo e A=1) tem o valor de:

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

$(cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I$, um algoritmo de localização que conjuga edificabilidade

abstrata (I, índice estabelecida por plano) com valoração do local (cL e cLmáx, estabelecidos no quadro do CIMI);

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

Em 2019 (como referido, $C = 710\text{€/m}^2$ e $cL_{\text{máx}} = 3,5$) o valor em cada local seria

$$S = cL \times I \times 30,4 \text{ € / m}^2 \text{ de solo.}$$

Esta fórmula, variando então com o coeficiente de localização estabelecido pelo CIMI e com a edificabilidade abstrata atribuída pelo plano, é aplicável em todo o País, conduzindo a valores diferentes para cada local.

3.2. Custos de urbanização

Dos encargos de urbanização importa distinguir, antes de mais, os relativos a:

- Infraestrutura local, a que irá servir diretamente o conjunto edificado decorrente de uma operação urbanística;
- Infraestrutura geral, a que presta serviço de maior abrangência; é o caso de vias sem construção adjacente, áreas verdes públicas de dimensão supralocal e espaços destinados a equipamentos.

E importa identificar valores de referência relativos aos respetivos custos, considerando que o custo de uma e outra integra cedência de terreno e realização de obras de urbanização.

Custo de referência para as infraestruturas locais

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

Procuram-se valores médios, relativos a terrenos sem grandes dificuldades de urbanização e a soluções que articulem bom nível de serviço com contenção de custos.

Para tal podem ser utilizados dois referenciais distintos: dados da investigação *Ocupação Dispersa, Custos e Benefícios à escala local (CBOD)*² e a própria abordagem metodológica do CE.

Utilizando os números constantes no CBOD (fazendo corresponder um fogo ou equivalente a 130m² de ac) conclui-se que, a preços de 2010, os custos de construção inicial acrescidos dos custos de conservação e renovação a 30 anos rondam os:

- 70€/ m²ac em urbanizações concentradas;
- 130€/ m²ac em urbanizações de moradias;

² Carvalho, J. (coord.) (2013) *Ocupação Dispersa: Custos e benefícios à escala local*. ISBN 978-989-98156-0-5. Direção-Geral do Território.

- 180€/ m²ac em ocupações dispersas, quando servidas por nível inferior de infraestrutura.

Adotando um valor intermédio entre o de urbanização concentrada e o de moradias, chega-se a um custo de 100€/m²ac para a infraestrutura local. Atualizado para valores atuais — a inflação “oficial” foi neste período cerca de 11%, mas o custo de obras de construção civil tem aumentado recentemente muito mais do que isso —, este custo ronda os 120€/m²ac.

Considerando que neste valor estão incluídos os custos de construção inicial e também os de conservação a 30 anos e que, de acordo com o referido estudo, cada um corresponde a cerca de 50% do total, chega-se a um valor de referência de 60€/m²ac para um e para outro.

Considerando agora o estabelecido no Código de Expropriações.

Quando o solo se encontra infraestruturado a respetiva avaliação considera um fator (ver F2 na fórmula atrás apresentada) que atinge 10% C quando existam todas as infraestruturas, estando este agora fixado em 710€/m²ac. Ou seja, a existência de todas as infraestruturas, o mesmo é dizer, estar o solo totalmente urbanizado, traduz-se numa sobrevalorização de 71€/m²ac.

Os dois métodos de cálculo conduzem a valores próximos.

Considerando apenas o custo de construção inicial das infraestruturas locais, este situa-se entre os 60 e os 70€/m²ac, ronda os 9% C. Se se considerarem custos de conservação e renovação o valor duplica. Como **valor de referência para os encargos com infraestrutura local/ m²ac** pode então adotar-se com segurança os **10% C**, com a vantagem de coincidir com o estabelecido para efeitos de avaliação no Código de Expropriações, para solo totalmente infraestruturado.

No que respeita a **cedência de terreno para infraestrutura local** sugere-se que não seja considerada como custo, uma vez que:

- Para os promotores, estas áreas, desde logo integradas/contabilizadas no respetivo investimento enquanto valor do solo, não traduzem para eles nenhuma perda; são áreas de que a operação necessita, sem a qual não pode funcionar nem ser licenciada.
- Para os municípios constituem fundamentalmente futuros encargos de manutenção.

Custo de referência de construção inicial de infraestruturas gerais

Procura-se referência relativa ao custo das *obras de construção inicial* de infraestruturas gerais (incluindo no conceito as zonas verdes e os equipamentos). Tal custo, para realidades históricas/ sociais similares e se fixado um nível de serviço adequado, é proporcional (ou quase) à dimensão populacional da cidade e/ou à dimensão da área de construção nela existente.

Assim, para estabelecer um referencial de custo relativo a cidades portuguesas podem ser usados algumas como exemplo, confrontando nova edificabilidade com previsão de investimento municipal:

No Plano de Urbanização de Évora³ chegou-se a um valor/m²ac que, a valores atuais, se traduz em cerca de 100€/ m²ac.

No Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim de 2007 (ver o Relatório do Plano), chegou-se a uma estimativa de investimento municipal de 25 milhões para uma previsão de 2.000 novos fogos (o que, considerando a edificabilidade não apenas para uso habitacional, pode corresponder a 400.000 m²ac); resulta em 62,5€/ m²ac, que a valores atuais se traduz em cerca de 72€/ m²ac.

Em cálculos recentes para Matosinhos, para fixar os encargos dos promotores: partiu-se das disposições do n.º 5 do artigo 116.º do RJUE: os *“projetos de regulamento municipal da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas”* devem ser acompanhados de fundamentação, considerando designadamente o *“programa plurianual de investimentos municipais na execução, manutenção e reforço das infraestruturas gerais”*; adotaram-se dois caminhos distintos, um relativo ao passado e o outro ao futuro expectável.

Considerando o passado ocorrido no período de 2010 a 2019, identificaram-se, um a um, nas contas de gerência, os investimentos realizados que correspondem a infraestruturas gerais, sendo que o seu somatório se traduz em 71,6 milhões €; a edificabilidade licenciada no mesmo período foi de 690 498 m² ac; verificou-se, assim, um investimento municipal em infraestrutura geral de 103,7 €/ m²ac.

O outro caminho abordou o futuro em perspetiva: o PDM integra Programa de Execução, no qual se prevê investimento de 151,6 milhões€ em infraestrutura geral, admitindo-se que em 10 anos se cumprirá 2/3 chega-se a 100 milhões€; quanto à edificabilidade, admitindo-se que, ultrapassada a crise imobiliária, será similar à já ocorrida em 2018 e 2019, chega-se a um cenário de 1 200 000 m²ac; o investimento em infraestrutura geral seria então de 83,3 €/ m²ac.

Em síntese: os valores calculados, em várias cidades, momentos distintos e usando métodos diferentes, são relativamente próximos, 100, 72, 104 e 83€/ m²ac; fazendo a média, dá 90€/ m²ac. Pode então adotar-se, com segurança, como **custo de referência para a construção inicial de infraestruturas gerais**, o valor de **12% C/ m²ac** (85€, a valores atuais).

Há que considerar, ainda, a **cedência de terrenos para infraestrutura geral**.

Ao contrário do referido relativamente à infraestrutura local, a cedência para infraestrutura geral traduz-se num efetivo encargo para um promotor e numa efetiva participação em serviços coletivos gerais, motivo pelo qual deve ser considerada.

A área afeta, em cidades, a infraestrutura geral depende dos rácios de serviço utilizados, sendo que o que mais varia é o relativo a parques verdes de usufruto público. Dos diversos estudos sobre cidades e sobre planos de cidade conclui-se que um adequado nível de serviço de infraestrutura geral exige, pelo menos, 0,5 m² de solo/ m²ac.

Esta afetação, traduzida em terreno, pode ser convertida em valor monetário. Considerando-se

³ Ver Jorge Carvalho, 2003, “Ordenar a Cidade”, pg 428 a 432

apenas terreno e não obras de urbanização, o valor a considerar é o do solo não infraestruturado, ou seja (ver ponto 3.1) $(cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C / m^2$.

A cedência de solo para infraestrutura geral tem então o valor de

$$cL / cL_{\text{máx}} \times 0,075 \times I \times C / m^2 \text{ac},$$

o que a valores de 2019 se traduz em $cL \times I \times 15,2 \text{ €} / m^2 \text{ac}$.

3.3. Do solo não infraestruturado ao lote urbano

A constituição de lotes urbanos é igual a qualquer produção industrial, exigindo investimentos e originando receitas.

- *Investimentos*: valor do solo não infraestruturado (S) + obras de urbanização (U) + “outros custos” (administrativos e financeiros).
- *Receitas*: valor dos lotes constituídos (entenda-se lote urbano o prédio constituído como tal, com um direito concreto de edificação, já tendo assumido os encargos que lhe tenham sido imputados relativos a infraestruturas).

Perspetivando o valor de um lote urbano (L) em quadro não especulativo, função dos custos e considerando um lucro razoável, digamos de 12%; considerando que os “outros custos” podem representar 15% dos demais; chega-se ao seguinte valor de um lote urbano:

$$L = ((S+U) \times 1,15) \times 1,12 \approx (S+U) \times 1,3$$

Note-se que o valor do lote pode ser formulado por m^2 de terreno ou por $m^2 \text{ac}$, sendo que, rigorosamente, deveriam ser utilizados os dois referenciais e ponderados os seus pesos relativos.

Desenvolve-se aqui o cálculo por $m^2 \text{ac}$, por simplificação e por ser esse o fator mais relevante para o valor do lote.

O valor de S por m^2 já atrás foi traduzido em fórmula: $S = (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C / m^2$

Para a sua avaliação por $m^2 \text{ac}$, basta desconsiderar I (índice de edificabilidade abstrata) ou, o mesmo é dizer, considerar o solo necessário para assegurar 1 $m^2 \text{ac}$. Será então $S = (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times C / m^2 \text{ac}$

No que respeita ao investimento U (urbanização), vale a pena notar que apresenta alguma ambiguidade, podendo corresponder a um de três conceitos, próximos, mas distintos:

- Custos de urbanização, entendidos como custos reais, independentemente de quem os suporta.
- Encargos de urbanização, os assumidos pelos promotores.
- Repercussão dos custos de urbanização na valoração (de mercado) das

parcelas.

De notar, ainda, que a valorização de uma parcela é independente de ter sido o promotor, um vizinho, ou o dinheiro público a financiar a execução das infraestruturas.

Os custos de urbanização das várias parcelas que compõem os custos de urbanização já atrás foram calculados.

Mas, para chegar ao valor de lote, é a tradução destes custos no seu valor de mercado que nos interessa ponderar. Para tal, é importante distinguir mais uma vez infraestrutura local de infraestrutura geral e afigura-se razoável considerar o seguinte:

- A existência de infraestruturas locais é condição indispensável (funcional e legal) para a constituição de lote urbano. Valoriza diretamente a parcela, sendo por isso de integrar o respetivo custo em tal valorização. Este custo foi atrás calculado em $10\% C / m^2ac$.
- Já relativamente à infraestrutura geral a influência não é tão direta, embora os serviços que presta sejam igualmente indispensáveis. A sua influência, tal como a sua abrangência, são mais genéricas: valoriza desde logo as parcelas ainda não urbanizadas (daí, em parte, o valor atribuído ao solo urbano não infraestruturado); e reforça essa valorização quando a parcela assegura direitos, passando a lote urbano. Sendo que o seu contributo valorativo se divide pelas duas etapas, vamos admitir que pesa em ambas de forma idêntica; sublinhe-se que é uma mera hipótese e que, de facto, essa repartição pode variar de local para local.

Recorde-se que na infraestrutura geral há a considerar:

- a cedência de terreno (cujo valor é traduzível na fórmula $cL/cLmáx \times 0,075 \times I \times C / m^2ac$).
- e realização de obras (avaliadas em $12\% C / m^2ac$).

Ir-se-ão considerar, então, 50% destes dois valores

Dispomos agora dos elementos suficientes para (função dos custos, com lucro significativo, mas não excessivo) chegar a uma fórmula para avaliação de lote:

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

$$L = \{[(cL / cLmáx \times 0,15) \times C] + [10\% C + (cL/cLmáx \times 0,0375 \times I \times C) + 6\% C]\} \times 1,3 / m^2ac$$

$$L = [(cL / cLmáx \times (0,15 + 0,0375 \times I) \times 1,3 + 0,208] \times C / m^2ac$$

Considerando, para simplificação da fórmula, a edificabilidade abstrata $I = 0,4$ (valor próximo de edificabilidade média frequente), resulta $L = [(cL / cLmáx \times 0,2145 + 0,208] \times C / m^2ac$,

ou, simplificando ainda mais: $L = 21\% \times (1 + cL/cLmáx) \times C / m^2ac$

.....

4.2. Regulamentação de compensações e encargos urbanísticos

É suposto que, articulado com plano municipal, o Município elabore e publique regulamentação complementar relativa a compensações e encargos urbanísticos, que inclua:

- Para a perequação da edificabilidade/mais valias: o valor das compensações por edificabilidade concreta superior ou inferior à(s) edificabilidade(s) abstrata(s) estabelecida(s);
- Para a perequação dos encargos:
 - o valor das compensações por cedências efetivas superiores ou inferiores à cedência média estabelecida (defendeu-se, atrás, que apenas a para infraestrutura geral fosse considerada);
 - a taxa relativa a infraestruturas urbanísticas, considerando e distinguindo infraestrutura local e infraestrutura geral.

Os valores de referência relativos a custos de urbanização e a valores fundiários apresentados no ponto 3 constituem suporte racional e justificação legal para a conceção e regulamentação pelos municípios dos encargos e compensações urbanísticos a suportar pelos promotores.

Recorde-se que se referenciam:

- Todos eles, ao valor de C (“custo de referência” do m² de construção estabelecido conforme Portaria 65/2019), o que permite a consequente atualização dos valores estabelecidos;
- Sempre que justificável, aos valores dos coeficientes de localização (cL) estabelecido pelo CIMI e ao índice de edificabilidade abstrata estabelecido pelo plano (I), o que assegura uma adequada variação de valores em função do local e permite que as fórmulas possam ser aplicadas á generalidade do País.

Utilizando, então, as referidas fórmulas para as compensações:

Por m² de edificabilidade concreta superior ou inferior à abstrata: $(cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times C$

Por m² de cedência efetiva superior ou inferior à cedência média: $(cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C$

Utilizando-as, também, para a fixação da taxa relativa a infraestruturas urbanísticas, justificam-se algumas observações preliminares:

- A participação de um promotor nas correspondentes obras de urbanização deve considerar e distinguir (como atrás se justificou) infraestrutura local de infraestrutura geral.
- Os encargos com obras de infraestrutura a suportar por promotor integram não apenas o pagamento de taxa, mas também a realização de obras de urbanização.

- As obras de urbanização a suportar por cada operação urbanísticas não são proporcionais à respetiva edificabilidade, variam em função de pré-existências, necessidades e especificidades de cada local.
- Mas o quadro legal obriga a um tratamento perequativo de todas as operações urbanísticas, as sistemáticas e as não sistemáticas, as que necessitam de realizar obras de urbanização e aquelas que apenas se aproveitam das já existentes.

Resultam de tais observações as seguintes ideias:

- A participação de cada operação urbanística na infraestrutura geral deve ser proporcional à respetiva edificabilidade, igual para todas elas.
- A participação no financiamento da infraestrutura local, mesmo que desigual, deve ser alguma; mesmo em operações já por elas servidas, seja por razões perequativas, seja ainda porque todas as infraestruturas exigem futuros investimentos na sua manutenção e reforço. Este desígnio pode ser assegurado através da fixação de um encargo mínimo com infraestrutura local, a suportar por todas as operações urbanísticas.
- Nos casos em que o promotor realize obras de urbanização, o seu custo deve ser subtraído ao valor da taxa, podendo anulá-la. Evitam-se, assim, pagamentos duplos e tratamentos desiguais entre operações urbanísticas.

Estas opções, conjugadas com as fórmulas alcançadas no ponto 2, levam-nos a seguinte formulação de “taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas” (T):

$T = T_{il} \text{ (taxa pela infraestrutura local)} + T_{ig} \text{ (taxa pela infraestrutura geral)}$, com

$T_{il} = (ac \times 10\% C - OU) \times f_{Pil}$, sendo zero se da fórmula resultar valor negativo

$T_{ig} = (ac \times 12\% C) \times f_{Pig}$

As siglas novas constantes na fórmula significam:

- ac, a edificabilidade concreta em m2 de ac, licenciada, que exceda a pré-existente
- OU, o custo das obras de urbanização a cargo do promotor (em princípio infraestrutura local)
- fPil e fPig fatores de decisão política, que podem variar de 0% a 100% e que justificam algumas observações.

Antes de mais, importa sublinhar que o município tem toda a legitimidade para imputar a cada operação urbanística a totalidade dos custos de construção inicial das correspondentes infraestruturas (locais e gerais), de forma proporcional à edificabilidade licenciada. Se for essa a sua opção, fPil e fPig terão, ambos, o valor de 100%. Em municípios com significativa dinâmica imobiliária afigura-se mesmo ser essa a opção mais adequada, as mais valias criadas no processo de transformação urbana a suportarem os encargos que suscitam; justifica-se bem menos que seja o dinheiro de todos a suportar as mais-valias de apenas alguns. Já em municípios de fraca dinâmica imobiliária os referidos encargos, ainda significativos, podem ser

muito dissuasores de investimento.

A fixação do fator fPil suscita, especificamente, as seguintes observações:

- A sua fixação em 100% é a única forma de uma equidade plena em todas as operações urbanísticas, já que um loteamento assume esses encargos.
- Tal opção iria aumentar muito os encargos das operações isoladas, penduradas nas infraestruturas existentes, o que seria até muito adequado, na perspetiva do ordenamento do território, para os casos em que tais operações originam fragmentação e dispersão edificatória. Mas iria ter um forte impacto.
- Se fPil for fixado em valor muito baixo, mantem-se uma fiscalidade urbanística que fomenta a desordem, fica por cumprir o princípio perequativo, o município auferir baixas receitas.
- Ponderando todos estes argumentos, alguns de sinal contrário, sugere-se — sem esquecer que a decisão terá de ser eminentemente política — que não seja inferior a 50%.

No que respeita ao fator fPig (infraestrutura geral) há a referir que:

- Não se colocam neste domínio razões perequativas ou de racionalidade edificatória, já que se sugere que o valor a cobrar seja o mesmo para todas as operações urbanísticas.
- Mas existem razões financeiras, a necessidade de o município dispor de verbas para assegurar as funções que lhe estão cometidas.
- E são de sublinhar, sobretudo, questões económicas. Esta fixação de valor exige uma especial ponderação do mercado imobiliário de cada local. Considera-se mesmo que em muitos casos a solução adequada é a dos 100% e em muitos outros a dos 0%, função dos preços imobiliários praticados e das dinâmicas edificatória, económica, social e demográfica.

Em qualquer caso, seja qual for a decisão municipal, importa sublinhar que, para o fPil como para o fPig, a não imputação de 100% aos promotores de operações urbanísticas significa que a parte restante terá de ser suportada pelo município ou, o mesmo é dizer, pelo contribuinte.

A fórmula sugerida terá então, pelo menos, um papel pedagógico, o de informar: o promotor, sobre a % do que paga relativamente ao encargo que origina; o cidadão em geral, sobre o destino que vai sendo dado aos impostos que vai pagando.

II.

Justificação das fórmulas adotadas relativas a valores fundiários

As fórmulas relativas a valores fundiários formulados no Ponto I constituem suporte racional e justificação legal para os adotados no presente Regulamento.

Recorde-se que:

- Assentam na consideração e articulação de todo o quadro legal aplicável em Portugal,

tendo por isso aplicabilidade na generalidade do território nacional;

- Diferenciam o valor fundiário de cada local, considerando para tal o correspondente coeficiente de localização (cL) estabelecido pelo CIMI e, também, o índice de edificabilidade abstrata (I) estabelecido pelo plano que lhe for aplicável;
- Asseguram a atualização automática dos valores estabelecidos, variando com C, o “custo de referência” do m² de construção estabelecido conforme Portaria 65/2019, o qual se espera tenha atualizações anuais.

Ficam assim justificadas as fórmulas adotadas nos:

Artigo 5.º, n.º 1, relativo a compensação por défice ou excesso de edificabilidade:

CE = dae x (cL / cL máx. x 0,15) x C, sendo:

- dae: a diferença, em m² de ae, entre edificabilidade concreta e edificabilidade abstrata;
- C: o “custo de referência” do m² de ae estabelecido conforme Portaria 65/2019, de 19/02;
- cL: o coeficiente de localização fixado para o local, no quadro do CIMI;
- cL máx: o coeficiente de localização máximo fixado, para o País, no quadro do CIMI.

Artigo 7.º, n.º 1, relativo a compensação pecuniária por défice ou excesso de cedência para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida:

CC = (AE x 0,4 - Ce) x [(cL/ cLmáx x 0,15) x I x C], sendo:

- AE, a edificabilidade contabilizada conforme alínea b), do n.º 2, do artigo 3.º;
- Ce, a cedência efetiva para infraestrutura geral, em m².

Artigo 10.º, n.º 2, a) e b), aplicável em permutas de compensação pecuniária por terreno:

- a) Valor do solo urbano não infraestruturado: **S/m² = (cL/ cLmáx x 0,15) x I x C**
- b) Valor do solo urbano totalmente infraestruturado (localizado na faixa de 30m contígua a via dotada de todas as infraestruturas): **Si/m² = [(cL/ cLmáx x 0,15) + 0,1] x I x C**

Para cabal compreensão do alcance destas fórmulas, há que referir os valores atualmente em vigor nos correspondentes diplomas legais:

C = 710 € ; **cL** varia, conforme os locais, entre 1,1 e 3,0; **cLmáx** = 3,5

Afigura-se útil, para eventuais pagamentos em espécie, calcular também o valor de **lote urbano**.

Para tal, segue-se o modelo de cálculo presente no “Texto base, de fundamentação geral”,

considerando valores específicos para o Porto, presentes no PDM e em cálculos apresentados no ponto III.

Reproduzindo o cálculo - assinalando (*Porto*) quando perante valores específicos:

$$\text{Valor de lote} = L = (S+U) \times 1,3$$

sendo S o valor do solo não infraestruturado e U o custo/valorização das obras de urbanização.

$$S = (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times C / m^2ac$$

$$U = OIL \text{ (custo das infraestruturas locais)} + OIG \text{ (50\% do custo das infraestruturas gerais)} \\ + CIG \text{ (valor da cedência média devida para infraestrutura geral), sendo que:}$$

$$OIL = 10\% \cdot C$$

$$OIG = 13\% \cdot C \text{ (Porto, excluindo 50\% por se terem considerados afetos à área envolvente)}$$

$$CIG = 0,4m^2/m^2ac \text{ (Porto)} \times (cL / cL_{\text{máx}} \times 0,15) \times I \times C = 0,06 \times (cL / cL_{\text{máx}}) \times I \times C$$

Resulta:

$$L = [0,299 + (0,195 + 0,078 \times I) \times (cL / cL_{\text{máx}})] \times C$$

Dado que $0,078 \times I$ tem impacto residual na fórmula pode considerar-se $I = 0,7$ (valor médio face ao art.º 136.º do PDM *Porto*)

Simplificando a fórmula:

$$L = [0,3 + 0,25 \times (cL / cL_{\text{máx}})] \times C$$

Fica então justificado o **valor de lote urbano** (com edificabilidade determinada e infraestruturas asseguradas, sem encargos urbanísticos adicionais).

Artigo 10.º, n.º 2, c): $L/m^2ae = [0,3 + 0,25 \times (cL / cL_{\text{máx}})] \times C$

III.

Justificação da fórmula adotada para a taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

Considerando a metodologia descrita no “Texto base, de fundamentação geral” integrante deste documento (pontos 3.2 e 4.2), os valores dele resultantes são aqui assumidos como mera referência, a que se voltará.

Interessa, neste caso, chegar a valores padrão que traduzam os custos reais praticados e previstos no Município do Porto relativos a infraestrutura geral e a infraestrutura local.

Para tal:

- Construiu-se um cenário sobre a nova edificabilidade que, excedendo a existente, irá ocorrer no Porto nos próximos 10 anos;
- Consideraram-se os valores dos investimentos previstos para infraestrutura geral pelo PDM, incluindo obras novas e reabilitações profundas. E raciocinou-se sobre a % desses investimentos que seria razoável afetar à nova edificabilidade;
- Calculou-se o custo médio da infraestrutura local / m² de área de construção com base em amostra representativa de loteamentos, ocorridos nos últimos anos, que asseguraram a realização das correspondentes obras de urbanização.

Estimativa de nova edificabilidade em 2020-2029

A estimativa da nova edificabilidade prevista para os próximos 10 anos assenta na análise da ocorrida no decénio terminado em 2019.

O quadro seguinte organiza a informação disponível sobre a nova “Área de Edificação” no período 2010-2019. As respetivas notas referem hipóteses adotadas e cálculos efetuados para a contabilizar.

Quadro 1 – Estimativa da nova edificabilidade, 2010/2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Construção Nova (ATC)	141 600	114 228	63 159	13 545	34 186	70 014	98 515	165 258	306 249	219 320	1 226 076
Construção Nova (ABC) (1)	113 280	91 382	50 527	10 836	27 349	56 012	78 812	132 207	244 999	175 456	980 861
Ampliação (2)	2 282	2 991	8 760	1 406	2 038	9 370	6 413	3 378	1 014	8 746	46 397
Alteração/Ampliação (2) (3)	30 843	28 997	21 898	41 729	27 731	29 176	40 426	45 946	54 920	61 558	383 224
Estimativa ABC total (m2)	146 405	123 371	81 185	53 971	57 118	94 557	125 651	181 531	300 933	245 760	1 410 482

Fonte: CMP (DMGU)

- (1) Admite-se que a Área Bruta de Construção das obras de Construção nova corresponde a 80 % da Área Total de Construção.
- (2) Admite-se que a Área Total de Construção licenciada é equivalente à Área Bruta de Construção, no caso das obras de ampliação e de alteração/ampliação.
- (3) Admite-se que a componente de ampliação corresponde a cerca de 20 % da área licenciada em obras de ampliação/alteração.

Note-se que os dados disponíveis relativos ao licenciamento de nova área edificada nem sempre são passíveis de serem obtidos de forma direta. Por um lado, encontram-se frequentemente agregados em operações que combinam alteração e ampliação, pelo que apenas parte da edificação contabilizada é nova. Por outro lado, referem-se à Área Total de Construção (ATC), quando o conceito utilizado no regulamento em vigor corresponde à Área Bruta de Construção (ABC), prevista na legislação em vigor e designada “Área de Edificação” no novo regulamento do PDM. A diferença entre os dois conceitos relaciona-se com o facto de a ATC incluir as caves dos edifícios (geralmente utilizadas para estacionamento), quando a ABC inclui apenas os pisos acima do solo.

Assim sendo, a informação disponível teve de ser ajustada, de modo a incorporar os conceitos utilizados no novo regulamento.

Em relação à Área Bruta de Construção, estima-se que esta será de cerca de 80 % da Área Total de Construção. Esta proporção é extrapolada a partir da dimensão média de um fogo (130 m²) e do espaço que lhe é reservado para o estacionamento e restante área em cave (cerca de 30 m²). Estima-se, deste modo, que no período 2010-2019 terão sido licenciados cerca de 980.000 m² de Área Bruta de Construção, no que respeita à Construção Nova.

No caso das obras de ampliação, que envolvem pisos em cave, assumiu-se que a ATC coincide com a ABC.

No que respeita às obras que agregam alteração e ampliação, a informação proveniente dos serviços de Gestão Urbanística do Município permitem concluir que a parcela correspondente à ampliação equivale a cerca de 20 % da área total. Considerando que no período 2010-2019 foram licenciados 1.916.120 m² de Área Total/Bruta de Construção, a estimativa para a componente de ampliação seria pouco superior a 380.000 m².

Somando as várias parcelas, verifica-se que a estimativa da nova edificação construída no período 2010-2019 terá sido de cerca de 1,4 milhões de m² de Área Bruta de Construção (ABC), 140.000 m² por ano.

Sabe-se – e a informação presente no quadro demonstra-o bem - que a evolução do mercado imobiliário no decénio 2010-2019 foi marcada pelo contraste entre uma fase fortemente depressiva (sobretudo em 2013-2014, motivada pela crise financeira) e um momento de alta acentuada (valores particularmente elevados alcançados em 2018-2019, associáveis ao *boom* do turismo).

Em média ocorreu então uma nova “Área de Edificação” de 140.000m² /ano. Vale a pena notar que, não considerando os 4 anos correspondentes às situações mais extremas, a média dos outros 6 anos (que poderemos considerar “normais”) é da mesma ordem de grandeza.

O *boom* do turismo foi interrompido com a pandemia e não é expectável que regresse ao que era. Mas perspetiva-se uma próxima recuperação e não se aguarda nova crise financeira. Afigura-se razoável esperar, neste quadro, que o valor global de nova edificação no próximo decénio seja similar ao ocorrido no anterior.

Adota-se então, como **estimativa da nova edificabilidade para 2020-2019**, o valor de **1,4 milhões de m² de área bruta de construção**.

Custo de infraestrutura geral imputável à nova edificabilidade.

O cálculo do custo de Infraestrutura Geral a cargo da Câmara Municipal do Porto, a executar no período 2020-2029, tem por base as estimativas de investimento neste tipo de infraestruturas previstas no PDM.

A lista de tais investimentos consta no quadro seguinte.

Estimativa Investimento CMP para infraestrutura geral

Designação de Programa / Ação	Estimativa Investimento (milhares de €)
Ambiente	
Programa de criação/ampliação de jardins de proximidade	17 688
Programa de requalificação de praças ajardinadas ou arborizadas	674
Ampliação do Parque de S. Roque	543
Criação do Parque de Aldoar	1 268
Criação do Parque da Ervilha	1 725
Criação do Parque de Requesende	3 290
Criação do Parque Central da Asprela	1 713
Criação do Parque de Contumil	1 943
Criação do Parque das Antas	5 580
Ampliação do Parque Oriental	3 887
Criação do Parque das Fontaínhas/Carquejeiras	6 589

Requalificação do Parque da Cidade	2 637
Parque de Noeda	1 376
Requalificação do parque desportivo de Ramalde	858
Requalificação do Parque de Cartes	1 262
Programa de requalificação de espaços verdes públicos	9 846
Parque Linear do Matadouro	3 349
Circulação e Transportes	
Ampliação da Interface Casa da Música	4 500
Polo Intermodal de S. João/Asprela	4 669
Terminal Intermodal de Campanhã	14 500
Programa "Rede Ciclável Estruturante"	6 756
Programa "Ligações Mecánicas e Atravessamentos Pedonais"	8 550
Programa "Percurso Eficientes"	1 558
Programa "Estacionamento Dissuasor"	7 200
Programa "Infraestrutura para Transporte Público Rodoviário"	20 480
Programa de ligações rodoviárias estratégicas para a coesão territorial	85 738
Programa de outras ligações rodoviárias	35 010
Equipamentos Coletivos	
Expansão do parque desportivo de Ramalde	2 750
Construção de polidesportivo nas Eirinhas	2 200
Construção do Complexo Desportivo Municipal de Campanhã	3 500
Construção de campo de futebol da Ervilha	2 250
Programa de reabilitação do Cace Cultural do Freixo	800
Instalação do Museu da Natureza Contemporânea	2 000
Ampliação e Requalificação da Biblioteca Pública Municipal do Porto	15 000
Designação de Programa / Ação	Estimativa Investimento (milhares de €)
Equipamentos Coletivos	
Instalação das Reservas Museológicas Municipais (antigo abrigo dos pequeninos)	1 405
Reabilitação do Cinema Batalha	5 000
Restauro e modernização do mercado do Bolhão	31 000
Programa de Manutenção e Conservação do Parque Escolar Público Municipal (1º CEB e JI)	8 595
Construção de Campo de Jogos do Pinheiro Manso	456
Construção de Pavilhões de Jardim - Museu da Cidade	810
Construção do Campo do Outeiro	3 150
Requalificação do Campo Sintético do Viso	450
Construção de equipamento desportivo do Regado	900
Infraestruturas	
Expansão e requalificação do ecocentro das Antas	540

Expansão e requalificação do ecocentro da Prelada	540
Programa de tratamento de Águas Residuais do Porto – Sobreiras/Freixo	36 000
Construção de novo reservatório de água potável	4 500
Construção do exutor da Riguinha	900
Construção de interceptor na frente marítima	7 579
Habitação e Espaço Público	
Programa de reabilitação da rede fina de espaços públicos	12 500
Requalificação da Marginal Atlântica	6 300
Requalificação da Praça da República e largo da Lapa	2 250
Requalificação da Praça da Corujeira e envolvente	4 300
Requalificação da Frente Ribeirinha do Freixo	8 583
Requalificação do espaço público - Constituição / D. Gois	8 737
Programa de pedonalização do centro histórico	900
Programa requalificação urbana - Zonas XXI	25 016
Requalificação do espaço público - Rua Júlio Dinis/Rua D. Manuel II	4 113
Requalificação do espaço público - Rua Gonçalo Cristóvão/Troço Norte da Rua de Santa Catarina	3 169
Requalificação do espaço público - Rua da Boavista	1 805
Requalificação do espaço público - Rua Nossa Senhora de Fátima/ Ramada Alta/Rua Serpa Pinto	2 705
Requalificação do espaço público - Avenida da Boavista (entre a Rotunda da Boavista e o Castelo do Queijo)	9 660
Programa de requalificação do espaço público - outras intervenções nas redes estruturante e complementar	40 000
Requalificação do espaço público - Rua de S. Roque / R das Escolas	2 283
Total	515 833

Foram consideradas as despesas em novos arruamentos (excluindo o Programa de Arruamentos Locais) e a generalidade dos investimentos da Câmara em mobilidade, incluindo interfaces multimodais, redes cicláveis, pedonais e de transporte público, para além de metade da verba afeta a estacionamento dissuasor, que está parcialmente a cargo de privados.

Foi ainda contabilizada a construção e requalificação de espaços verdes e de equipamentos coletivos, a expansão e requalificação de ecocentros, o programa de tratamento de águas residuais e ainda a construção de um novo reservatório, de um exutor e de um intercetor na frente marítima. Com exceção de parte da rede fina de espaços públicos, de utilização mais localizada, os investimentos na requalificação do espaço público foram igualmente contemplados. Não foram incluídos os investimentos em habitação (incluindo a renovação da envolvente ao parque Público de Habitação Municipal), assim como as infraestruturas de carácter mais localizado, como a instalação de painéis solares em edifícios municipais ou a expansão da rede de fibra ótica e de telecomunicações sem fios.

O volume de investimento previsto no PDM para estas infraestruturas gerais, desejavelmente a concretizar pela Câmara Municipal do Porto no próximo decénio, ascende a cerca de 516 milhões de euros.

Contudo, não será razoável afetar à nova edificação que irá ocorrer no próximo decénio a responsabilidade pela totalidade deste investimento.

Tal opinião assenta, desde logo, no facto do Porto desempenhar uma função peculiar, posicionando-se no centro de uma Área Metropolitana com cerca de 1,7 milhões de habitantes, de que constitui o principal polo de emprego e estudo, para além de albergar um grande número de equipamentos e serviços públicos e privados de escala metropolitana e mesmo regional. Segundo o Inquérito à Mobilidade realizado em 2017, 61,4% das deslocações por motivo de trabalho que têm o Porto como destino são intermunicipais, o mesmo acontecendo com 55,8% das deslocações por motivo de estudo e 32,7% das deslocações por motivo de compras e lazer. Assim, afigura-se razoável que ao imobiliário da Cidade seja afeto apenas 50% do investimento com infraestrutura geral.

De considerar, ainda, que os investimentos elencados irão servir a nova edificação, mas também a existente. É verdade que a nova edificação irá também ela utilizar a infraestrutura existente, mas não haverá total proporcionalidade entre nova infraestrutura geral e nova edificação, já que o programa para a primeira é ambicioso e que a segunda, em cidade muito consolidada, representa apenas um incremento de 4%. Assim, afigurou-se razoável afetar à nova edificação o financiamento de 50% do afeto ao imobiliário da Cidade, ou seja, 25% do total.

Chega-se, assim, a um valor de 25% de um investimento de 516 milhões de euros em infraestrutura geral, o qual deverá ser afeto aos 1,4 milhões de m² de nova área bruta de construção, expectável para o próximo decénio. Resulta 92 €/ m²abc.

Vale a pena comparar este valor, a que os critérios expostos nos conduziram, com o “custo de referência para as infraestruturas gerais” identificado no “Texto base de fundamentação geral”, este calculado para várias cidades médias e utilizando métodos diversos: 12%.C, o que a valores atuais se traduz em 85 €/ m²abc.

A proximidade entre os dois valores valida-nos, de alguma forma, os critérios adotados.

Ser um pouco superior, no Porto, relativamente a cidades médias portuguesas, é totalmente justificável.

Como valor de referência para o **custo padrão da infraestrutura geral/ m²ae** adota-se então o valor de **13% C**.

Custo de infraestrutura local imputável à nova edificabilidade

Para conhecer o custo padrão da infraestrutura local selecionou-se uma amostra de loteamentos representativos das dinâmicas e soluções urbanísticas ocorridas no Porto ao longo das duas últimas décadas. Tal amostra é apresentada no quadro seguinte.

Custos das infraestruturas urbanísticas numa amostra representativa de loteamentos

Nud Capa	Data Deferimento	Toponímia	Est.Orcam (€)	Abc (m2)	Deflator	Est.Orcam (€) preços 2020	Est.Orcam (€)/abc pr. 2020
Loteamento grande com obras de urbanização							
P/26942/01/CMP	2004	Rua FREIXO/Av Paiva Couceiro	3 512 187,30 €	57 399,20	0,791	4 438 191,56 €	77,32 €
P/97427/16/CMP	2016	Rua AMIAL (R. do)	3 325 631,64 €	56 145,00	0,968	3 436 626,91 €	61,21 €
P/39081/04/CMP	2004	Estrada CIRCUNVALAÇÃO, 8068	667 799,89 €	20 000,00	0,791	843 868,39 €	42,19 €
P/278323/17/CMP	2017	Rua BAIRRO DA AREOSA (Rua do)	1 103 862,80 €	17 750,00	0,974	1 133 901,58 €	63,88 €
P/22946/00/CMP	2000	Rua VILARINHA (Rua da)/Av Boavista	682 060,59 €	13 424,00	0,688	990 894,19 €	73,82 €
Loteamento pequeno com obras de urbanização							
P/78596/13/CMP	2013	Rua JOÃO DE OLIVEIRA RAMOS (Rua de)	401 667,56 €	5 560,46	0,963	417 145,11 €	75,02 €
P/51298/18/CMP	2018	Rua D. FRANCISCO DE ALMEIDA (Rua de)	95 324,25 €	1 010,22	0,987	96 566,32 €	95,59 €
NUP/2203/2020/CMP	2020	Rua de Jorge Gigante Rua do Trevo Bairro Amial)	121 044,39 €	2 918,00	1,000	121 044,39 €	41,48 €
P/131121/06/CMP	2008	MONSENHOR FONSECA SOARES (R. de) (Agramonte) / R. Pedro Veiga	339 879,83 €	4 908,80	0,876	387 967,77 €	79,04 €

Definições	Média:	67,73 €
Est.Orcam: custos das infraestruturas urbanísticas		
Abc: área bruta de construção		

O cálculo /m²abc traduz o quociente entre a estimativa orçamental dos custos com infraestruturas locais e a área bruta de construção previstas em cada loteamento. Sendo a amostra constituída por loteamentos aprovados em diferentes momentos, as estimativas orçamentais foram atualizadas para preços de 2020, tendo sido aplicado um deflator calculado com base na inflação acumulada entre o momento da aprovação e este último ano.

Os resultados apresentados no quadro permitem constatar que, em média, o custo das infraestruturas urbanísticas ascendeu, a preços de 2020, a 68 €/m² de área bruta de construção.

Note-se que este valor é praticamente igual ao “custo de referência para as infraestruturas locais” identificado no “Texto base de fundamentação geral”, o qual foi calculado para várias cidades e utilizando métodos diversos.

Note-se ainda, conforme é sublinhado no citado texto, o que estabelece o Código de Expropriações: um solo totalmente infraestruturado (ou seja, servido de infraestruturas locais) goza de uma sobreavaliação de 10% C (71€/m²ac, a valores atuais).

Como valor de referência para o **custo padrão da infraestrutura local/ m²ae** pode então adotar-se com segurança os **10% C**.

Fórmula adotada para a TMI

A fixação de encargos urbanísticos assenta, como estipula o PDM, em cálculos rigoroso, atrás apresentados.

Deles se conclui que o custo de construção inicial das infraestruturas, distinguindo locais (IL) e gerais (IG), se traduz em:

$$IL/ m^2ae = 10\% C; IG/ m^2ae = 13\% C$$

A valores atuais, somando as duas, tal corresponde a 163€/ m²ae.

Este valor constitui um teto, o do valor máximo que o Município poderia legitimamente imputar às operações urbanísticas. É assumido, assim, como um valor de referência, a partir do qual se organiza a decisão municipal sobre o que deverá ser o valor da taxa.

Sublinhe-se antes de mais que, para assegurar o imperativo perequativo, a decisão sobre o valor a fixar deve considerar todo o tipo de operações, devendo incidir sobre todas elas, na proporção da respetiva edificabilidade.

Sublinhe-se, ainda, que os encargos urbanísticos podem ser assumidos através de prestação pecuniária, mas também através da realização de obras de urbanização. Para uma distribuição perequativa de encargos é o somatório que interessa considerar. Daí que ao valor estabelecido como referência para a TMI se deverá descontar o custo das obras de infraestrutura que a operação urbanística irá realizar. Em operações que assumam a totalidade do custo de infraestruturas que lhe é imputável o valor da taxa TMI deverá ser nulo.

Confrontando os custos reais (calculados) com os encargos urbanísticos que as operações urbanísticas têm vindo a suportar, conclui-se que estas apenas assumem uma parte do custo total, parte pequena em muitos casos.

Uma TMI que imputasse às operações urbanísticas a totalidade do correspondente custo de infraestruturas traduzir-se-ia em aumentos muito expressivos, havendo a distinguir:

- Operações que asseguram obras de urbanização e cedências de terreno, relativamente às quais o aumento de encargos urbanísticos seria da ordem dos 50% (o que se explica porque, mesmo estas, poucas vezes suportarem custos de infraestrutura geral);
- Operações que não integram nenhuma obra de urbanização e que atualmente apenas pagam uma taxa de valor insignificante (face ao custo real), nas quais o aumento poderia atingir os 500%.

Recusando aumentos desta ordem, mas sem abandonar o referencial de racionalidade e o imperativo perequativo, a TMI fixada adota um conjunto de reduções referenciadas aos custos reais.

Em concreto, e sem prejuízo de serem asseguradas as obras de urbanização de que cada operação necessite, reduz para 2/3 o valor calculado como referência para infraestrutura local e reduz para 1/3 o valor calculado como referência para infraestrutura geral.

$$IL/ m^2ae = 2/3 \times 10\% C; IG/ m^2ae = 1/3 \times 13\% C$$

O somatório reduz-se então para 11% C, 78€/ m²ae a valores atuais.

Balanço global

Partiu-se, então, de um cálculo rigoroso de custos e valores.

Utilizando-os como valores de referência adotaram-se reduções e isenções que evitam o aumento brusco de encargos e favorecem operações que se pretendem especialmente incentivar, sem abandonar o objetivo de caminhar para uma distribuição perequativa de custos e de mais-valias.

A redução de maior impacto foi a relativa aos valores de referência estabelecidos para a TMI. Dela resulta, desde logo, que a generalidade das operações que assegurem obras de urbanização terão encargos urbanísticos de valor similar aos que atualmente suportam.

Uma segunda medida visa o favorecimento e incentivo de obras de reabilitação e de pequenas intervenções de qualificação e/ou de colmatção do existente. Para tal:

- Os encargos urbanísticos são reportados ao *aumento da área de edificação*; dito de outra forma, ficam isentas as obras de reabilitação ou renovação sem aumento da área de construção.
- E, ainda, *“para fomento de pequenas intervenções de qualificação do existente, todas as operações urbanísticas gozam de redução na generalidade dos encargos urbanísticos, através da dedução de 150m² na edificabilidade constante nas respetivas fórmulas”*.

Um terceiro grupo de reduções procura incentivar operações que por motivos diversos se pretendem fomentar. Em concreto:

- Operações oneradas por condicionantes patrimoniais;
- Operações a que seja reconhecida uma significativa qualidade ambiental e energética;
- Edificabilidade afeta a habitação acessível, habitação a custos controlados e/ou a habitação social;
- Operações que integrem espaços verdes privados de dimensão e características adequadas ao lazer, afetos a uma garantida utilização pública;
- E, genericamente, outras às *quais a Assembleia Municipal reconheça especial interesse ambiental, económico, cultural e/ou social*.

Uma última medida, de caráter transitório, evita aumento brusco de encargos nos casos em que, não obstante as várias reduções, ainda iriam acontecer. A aplicar de forma decrescente até final de 2024, traduz-se, em 2021, na redução em 40% do somatório dos valores fixados

Do conjunto de todas estas reduções e isenções resulta então, genericamente, **para 2025**, quando comparado com o que está em vigor:

- Para as operações que assegurem obras de urbanização, encargos de valor similar aos que atualmente suportam;
- Para operações urbanísticas de pequena dimensão, anulação ou forte diminuição dos encargos atuais;
- Para as operações com acréscimo significativo de edificabilidade e que não suportem obras de urbanização, aumentos significativos que, cumprindo o imperativo da perequação de encargos, as aproximem das primeiras.

Neste período, **entre 2021 e 2025**, um processo de transição, com crescente nivelamento entre os vários tipos de operações urbanísticas, de que resultarão, logo em 2021, valores um pouco acima ou abaixo dos atualmente praticados.