



EDITAL N.º 44

**PROPOSTA DE REGULAMENTO DE PEREQUAÇÃO
URBANÍSTICA**

João Carlos Caseiro Gomes, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Abrantes:

Torna público, nos termos do n.º 1 do artigo 56.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que por deliberação da Câmara Municipal de 20 de dezembro de 2016, foi aprovada a submissão da proposta de Regulamento de Perequação Urbanística ao procedimento de **consulta pública**, por um período de 30 (trinta) dias, de modo a ser efetuada audiência de interessados, com vista a ponderação consequente e envio para aprovação final, por parte da Assembleia Municipal, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo.

Assim, de acordo com o referido diploma, informam-se todos os interessados que se encontra disponível para consulta, a proposta de Regulamento de Perequação Urbanística, no Serviço de Atendimento e Licenciamento Geral, da Câmara Municipal de Abrantes, nas horas normais de expediente (das 9:00 às 16:00 horas) ou através do site do Município ([http://www.cm-abran
tes.pt](http://www.cm-abran
tes.pt)).

O período de consulta acima referido inicia-se com a publicação do presente edital e prolonga-se por 30 dias. Os interessados podem apresentar contributos para a elaboração do referido regulamento, dirigindo-se por escrito ao órgão com competência regulamentar - a Câmara Municipal - ou, em alternativa, por meios eletrónicos para o endereço [maiespacoaourbanismo@cm-abran
tes.pt](mailto:maiespacoaourbanismo@cm-abran
tes.pt).

E para constar se publica o presente Edital, o qual é acompanhado pela proposta de regulamento, que vai ser afixado nos lugares públicos e do costume.

Paços do Município, 22 de dezembro de 2016

João Carlos Caseiro Gomes
Vice-Presidente da Câmara


(Doc. assinado digitalmente)

REGULAMENTO DE PEREQUAÇÃO URBANÍSTICA

Preâmbulo

Decorre do processo de revisão do Plano de Urbanização de Abrantes, aprovada em Sessão Ordinária de 29 de setembro de 2016 da Assembleia Municipal, que a Câmara Municipal deve aprovar regulamentação complementar, a qual deverá entrar em vigor concomitantemente ao PUA: a) Que estabeleça o valor unitário da compensação pecuniária pelo défice ou pelo excesso de edificabilidade face à média, conforme alíneas b) e d) do número 5 do Artigo 99º do Regulamento desse Plano de Urbanização; b) Alteração do Artigo 38º do Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Abrantes, publicado pelo Aviso nº 6015/2010, de 23 de março, com vista à definição da contribuição mínima nos custos das obras de urbanização, conforme previsto no nº 4 do Artigo 105º do Regulamento desse Plano de Urbanização; c) Alteração do Artigo 60º e do Artigo 61º do Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Abrantes, publicado pelo Aviso nº19838/2008, de 10 de julho, com vista à definição do cálculo da compensação pelo desvio face à cedência média, conforme alínea d) do nº 5 do Artigo 105º do Regulamento desse Plano de Urbanização, sendo que também o referido Regulamento da Urbanização e Edificação se encontra igualmente em revisão.

Urge proceder, portanto, à elaboração de regulamentação destinada a preencher tais requisitos, adotando a mesma a figura de “Regulamento de Perequação Urbanística”.

Tratando-se de um instrumento regulamentar com eficácia externa, a competência para aprovação do presente regulamento pertence à Assembleia Municipal de Abrantes, conforme o fixado na alínea g) do nº 1 do Artigo 25º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, sendo competência da Câmara Municipal de Abrantes elaborar e submeter à aprovação do órgão deliberativo os projetos de regulamentos externos do município.

Com vista ao cumprimento do disposto no Artigo 98º e s.s do Código do Procedimento Administrativo, o presente regulamento, após a sua aprovação pela Câmara Municipal, foi submetido a apreciação e consulta pública pelo período de 30 dias úteis, de modo a recolher os convenientes contributos por parte de quem se constituiu como interessado.

Assim, ao abrigo e nos termos do Artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 64º a 66º da Lei nº 34/2014, de 30 de maio, do Artigo 3º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro (sucessivamente alterado por diplomas posteriores), do consignado na Lei nº 53-E/2006 de 29 de dezembro e do estabelecido na alínea n) do nº 1 do Artigo 23º, da alínea g) do nº 1 do Artigo 25º e da alínea k) do nº 1 do Artigo 33º, todos da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal de Abrantes, em sessão ordinária de --/--/2016, sob proposta da Câmara Municipal de Abrantes apreciada em reunião de --/--/2016, aprovou o Regulamento da Perequação Urbanística que se anexa, o qual dispõe da indispensável fundamentação do “Encargo Urbanístico” nele fixado.

SECÇÃO I

Disposições introdutórias

Artigo 1º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado nos termos do Artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, dos artigos 64º a 66º da Lei nº 34/2014, de 30 de maio, do Artigo 3º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro (sucessivamente alterado por diplomas posteriores), do consignado na Lei nº 53-E/2006 de 29 de dezembro e do estabelecido na alínea n) do nº 1 do Artigo 23º, da alínea g) do nº 1 do Artigo 25º e da alínea k) do nº 1 do Artigo 33º, todos da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2º

Objeto e âmbito

1. O presente regulamento estabelece os encargos e compensações urbanísticas devidos por operações urbanísticas no Município de Abrantes, sendo que:
 - a) Complementa o modelo de perequação de edificabilidade e de encargos urbanísticos estabelecido no Plano de Urbanização da Cidade de Abrantes (PUA);
 - b) Estende o modelo de perequação de encargos a todo o Município.
2. Adotam-se neste regulamento as definições formuladas no PUA.
3. Resultando da aplicação das disposições deste regulamento uma prestação pecuniária, esta pode, por acordo mútuo, ser substituída por obras de urbanização ou cedência de terreno, mediante avaliações específicas.

SECÇÃO II

Compensação por défice ou excesso de edificabilidade na área abrangida pelo Plano de Urbanização da Cidade de Abrantes

Artigo 3º

Disposições gerais

1. O Regulamento do Plano de Urbanização de Abrantes estabelece para todos os prédios inseridos nos espaços urbanos nomeados nas alíneas b) e e) do nº 1 do Artigo 89º um modelo perequativo para a distribuição da edificabilidade.
2. Este modelo obriga a que ocorra uma compensação quando, comparativamente à edificabilidade média atribuída a cada prédio pelo nº 4 do Artigo 90º:
 - a) A edificabilidade concreta, por imposição do PUA, lhe seja inferior;
 - b) A edificabilidade concreta, por admissibilidade do PUA e vontade do promotor, lhe seja superior.
3. Ocorrendo o referido na alínea a) do nº 2 - edificabilidade concreta inferior à média - o proprietário (ou conjunto de proprietários) tem direito a ser indemnizado através de permuta de terreno ou por compensação pecuniária.
4. Ocorrendo o referido na alínea b) do nº 2 - edificabilidade concreta superior à média - o proprietário (ou conjunto de proprietários) pagará à CMA compensação pecuniária.

Artigo 4º **Compensações**

1. O valor das compensações pecuniárias referidas nos números 3 e em 4 do artigo anterior é proporcional à diferença entre edificabilidade média e concreta, tendo o valor unitário de 38€/ m2 de ac.
2. Para as permutas previstas no número 3 são considerados os seguintes valores de referência, os quais podem ter variações até 20% por mútuo acordo e justificação situacional relativa aos prédios permutados:
 - a) Valor do solo urbano não infraestruturado: 11,5€/ m2;
 - b) Valor do solo urbano totalmente infraestruturado (localizado na faixa de 30m contígua a via dotada de todas as infraestruturas): 25€/ m2;
 - c) Valor de lote urbano (com edificabilidade determinada e infraestruturas asseguradas, sem encargos urbanísticos adicionais): 100€/ m2 de ac.

SECÇÃO III **Encargos urbanísticos na área do Município de Abrantes**

Artigo 5º **Disposições gerais**

1. O encargo urbanístico reporta-se às necessidades e custos da infraestrutura geral e da infraestrutura local, considerando a disponibilização do solo e as obras de urbanização.
2. O encargo urbanístico, referenciado ao quadro legal em vigor, reúne:
 - a) As cedências de terreno para espaço público, equipamentos e zonas verdes, ou compensação pecuniária quando estas não se justifiquem;
 - b) As obras de urbanização necessárias, a cargo do promotor;
 - c) A contraprestação pecuniária pelos investimentos municipais na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais e locais.
3. A cedência de terreno para infraestrutura geral, sendo da obrigação dos promotores, ocorre sempre que e só quando seja necessária, considerando os usos estabelecidos pelo PMOT em vigor.
4. Por imposição de PMOT em vigor ou por acordo mútuo, podem ser cedidos terrenos para domínio privado municipal, com edificabilidade, os quais são contabilizados como se fossem para infraestrutura geral.
5. As obras de infraestrutura geral são assumidas, em princípio, como encargo da CMA, sendo que poderão ser imputadas aos promotores quando delas necessitem e não estejam previstas no plano de investimentos municipais.
6. A cedência de terreno e realização de obras para infraestrutura local, sendo da obrigação dos promotores, ocorrem sempre que e só quando sejam necessárias, devendo então:
 - a) Garantir níveis adequados de desfogo e conforto para o estar e o circular dos peões e do automóvel;
 - b) Assumir sempre uma forma e uma função, sendo que os espaços que constituam simples sobra entre os edifícios devem ser privados.

7. As taxas pela licença ou comunicação prévia correspondem ao custo do correspondente processamento técnico administrativo, sendo estabelecidas no Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Abrantes.
8. Os encargos urbanísticos estabelecidos neste regulamento são proporcionais à edificabilidade, sendo distribuídos de forma perequativa por todas as operações urbanísticas, apenas diferenciados face à infraestrutura já existente.

Artigo 6º

Encargo Urbanístico

1. O encargo urbanístico é devido pela área de construção corrigida (ac) que exceda a existente em situação legal, nas seguintes operações urbanísticas:
 - a) Licenciamento ou comunicação prévia de loteamento;
 - b) Licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação não precedidas de loteamento.
2. O encargo urbanístico é somatório das parcelas:
 - a) Participação na infraestrutura geral;
 - b) Participação na infraestrutura local.
3. A participação na infraestrutura geral obedece ao seguinte:
 - a) É devida em todas as operações urbanísticas referidas no número 1, correspondendo ao valor do terreno destinado a infraestrutura geral;
 - b) Na área abrangida pelo PUA é expressa pela fórmula $(ac/2 - ced) \times 11,5\text{€}$;
 - c) Na área não abrangida pelo PUA é expressa pela fórmula $(ac/3 - ced) \times 7,5\text{€}$;
 - d) **ced** é a área de cedência de terreno para infraestrutura geral e/ou para domínio privado municipal;
 - e) Resultando da fórmula um valor negativo, é devida essa compensação da CMA ao promotor.
4. A participação na infraestrutura local integra:
 - a) A realização de obras de urbanização, quando necessárias, e a correspondente cedência de terreno;
 - b) Uma prestação pecuniária no valor de $ac \times 8\text{€} - U$, sendo U o custo das obras de urbanização a cargo do promotor referidas na alínea a);
 - c) Resultando da fórmula um valor negativo, a prestação referida em b) é nula.
5. Isenções e reduções no encargo pecuniário de promotor resultante de 3 e 4:
 - a) Para fomento da reabilitação urbana, é isento o encargo correspondente a aumento de ac até 50 m² em obras de ampliação ou reconstrução;
 - b) Para fomento da atividade económica em geral, o encargo relativo aos respetivos edifícios é reduzido em 50%;
 - c) Para fomento do uso do solo rústico, o encargo relativo a edifícios destinados a atividades económicas complementares de exploração agrícola ou florestal existente no prédio é reduzido em 75%;
 - d) Os empreendimentos que a CMA, de forma fundamentada, reconheça especial relevância para o crescimento económico e para a criação de emprego, podem ser objeto de isenção, nos termos do Regulamento de Apoio a Projetos Empresariais de Interesse Municipal.

SECÇÃO IV

Disposições finais

Artigo 7º

Disposição transitória

O presente regulamento aplica -se a todos os processos cujo requerimento inicial tenha dado entrada na Câmara Municipal, após a sua entrada em vigor.

Artigo 8º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, que não possam ser resolvidas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, serão decididos mediante deliberação da Câmara Municipal.

Artigo 9º

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 118º do RJUE.

Artigo 10º

Remissões

As remissões constantes no presente Regulamento para preceitos e diplomas legais que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram-se automaticamente feitas para os novos preceitos e diplomas que os substituam.

Artigo 11º

Disposição revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, consideram-se revogados os artigos 60º e 61º do Regulamento da Urbanização e da Edificação, publicado pelo Aviso nº 19838/2008, de 10 de julho e o Artigo 38º do Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Abrantes, publicado pelo Aviso nº 6015/2010, de 23 de março.

Artigo 12º

Entrada em vigor

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

FUNDAMENTAÇÃO DO “ENCARGO URBANÍSTICO” FIXADO NESTE REGULAMENTO

1. Edificabilidade e encargos urbanísticos, visão global
2. Perequação da edificabilidade
3. Encargos urbanísticos, valores e afetação
 - 3.1. Conceito (integrado) de infraestrutura
 - 3.2. Custo da Infraestrutura geral reportado à edificabilidade
 - 3.2.1. Terreno
 - 3.2.2. Execução inicial e manutenção/reforço
 - 3.3. Custo da Infraestrutura local reportado à edificabilidade
 - 3.3.1. Terreno
 - 3.3.2. Execução inicial e manutenção/reforço
 - 3.4. Encargos dos promotores
 - 3.4.1. Quadro legal
 - 3.4.2. Arquitetura perequativa adotada
 - 3.4.3. Custos de referência
 - 3.4.4. “Encargo urbanístico” fixado neste Regulamento
 - 3.4.5. Isenções e reduções

FUNDAMENTAÇÃO DO “ENCARGO URBANÍSTICO”

1. Edificabilidade e encargos urbanísticos, visão global

A Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei 34/2014, de 30 de maio) estabelece, nos artigos 64º a 66º, a obrigatoriedade de adoção pela Administração de instrumentos perequativos na redistribuição de benefícios e encargos.

No que respeita aos benefícios - entenda-se nomeadamente distribuição da edificabilidade - os instrumentos a utilizar para tal são essencialmente os planos territoriais de âmbito municipal, os quais devem: identificar as mais-valias criadas por eles próprios ou por atos administrativos; afetar essas mais-valias, uma parte da qual poderá/deverá destinar-se a funções sociais; assegurar uma igualdade de tratamento entre proprietários.

No que respeita a encargos - entenda-se nomeadamente encargos urbanísticos - deverá igualmente ocorrer uma igualdade de tratamento entre proprietários, proporcional à edificabilidade que lhes for atribuída. Uma distribuição equitativa de encargos poderá/deverá também ela começar a ser delineada em plano municipal mas, face ao quadro legal aplicável, assume plena concretização na regulamentação municipal relativa a taxas e cedências urbanísticas.

O presente Regulamento é elaborado no seguinte enquadramento, face aos planos territoriais: a recém aprovação de um Plano de Urbanização da Cidade, que cumpre cabalmente as atribuições acima referidas; um PDM em revisão, sendo que o ainda em vigor não contém orientações nem especificações nestes domínios.

Assim sendo, este Regulamento - citando o seu Artigo 2º - *estabelece os encargos e compensações urbanísticas devidos por operações urbanísticas no Município de Abrantes, sendo que:*

- *Complementa o modelo de perequação de edificabilidade e de encargos urbanísticos estabelecido no Plano de Urbanização da Cidade de Abrantes (PUA);*
- *Estende o modelo de perequação de encargos a todo o Município.*

2. Perequação da edificabilidade

As disposições constantes na Secção II deste Regulamento, relativas a “Compensação por défice ou excesso de edificabilidade na área abrangida pelo Plano de Urbanização da Cidade de Abrantes”, encontram cabal explicação no Plano de Urbanização de Abrantes, nomeadamente no Relatório (ponto 18.2, pgs. 98 e 99) e no Regulamento (artigos 97º a 100º).

Mesmo os valores numéricos estabelecidos neste Regulamento adotam os “valores imobiliários de referência na Cidade de Abrantes” constantes no Anexo 2 ao Regulamento do PUA:

Valor do solo urbano não infraestruturado: 11,5€/ m²

Valor da edificabilidade concretizável: 38€/ m² ac

Valor de lote urbano: 100€/ m² ac

Apenas acrescenta um dado nele omissos, o valor do solo urbano totalmente infraestruturado, que se fixa em 25€/ m².

Este número resulta da aplicação do Código de Expropriações, que adiciona ao valor do solo urbano não infraestruturado até 10% do custo da construção edificável (neste caso, 482€/m² ac x 0,3 m² ac / m²).

3. Encargos urbanísticos, valores e afetação

3.1. Conceito (integrado) de infraestrutura

As infraestruturas urbanísticas, no conceito integrado aqui adotado, referem-se genericamente à construção, manutenção e reforço de:

- a) Todo o espaço público, de circulação e de estar, pedonal e automóvel, incluindo vias, praças, estacionamento, espaços livres e espaços verdes;
- b) Redes de distribuição de água, de esgotos domésticos e pluviais, de energia elétrica e iluminação pública, gás, telecomunicações e recolha de resíduos domésticos;
- c) Equipamentos de educação, desporto, saúde, cultura, segurança social, proteção civil e lazer.

Os encargos com o serviço de infraestruturas exigem:

- a) Disponibilização do terreno necessário à sua implantação;
- b) Custos de execução inicial;
- c) Custos de manutenção e/ou de reforço.

Em função da sua abrangência, as infraestruturas urbanísticas podem diferenciar-se em:

- Infraestrutura geral, que integra os seguintes espaços delimitados em Plantas de Zonamento:
 - a) Vias estruturantes, que não admitam ou não se destinem essencialmente a servir a edificação adjacente;
 - b) Redes coletoras gerais de água, esgotos domésticos, eletricidade, gás, telecomunicações e higiene pública;
 - c) Espaços para equipamentos coletivos;
 - d) Zonas verdes de uso público de uso e dimensão supralocal;
 - e) Percursos e espaços pedonais de uso e dimensão supralocal.

- Infraestrutura local: as que servem diretamente a edificação adjacente; inclui todas as não consideradas como gerais.

3.2. Custo da infraestrutura geral reportado à edificabilidade

3.2.1. Terreno

Para conhecer o valor do encargo urbanístico correspondente à disponibilização do terreno para infraestrutura geral há que conhecer a sua dimensão quantitativa e o seu custo unitário.

Dimensionamento:

- a) Na área abrangida pelo PUA (ver Relatório do Plano, nº 18.2) foi calculada a área destinada a infraestrutura geral a qual, reportada à edificabilidade, é de 0,50m² / m² ac;
- b) Na restante área do Município, o Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor não calcula ou estabelece o quantitativo das áreas destinadas às infraestruturas gerais e/ou previsão da área de cedência por operação urbanística.

Assim sendo, há que considerar os valores da Portaria nº 216- B/2008, de 03 de março que se referem a terreno para infraestrutura geral e local.

Face aos conceitos aqui adotados, constata-se que a área estabelecida naquele diploma para “equipamento de utilização coletiva” corresponde a infraestrutura geral e que as demais áreas se destinam indiferenciadamente a infraestrutura geral ou local.

A área destinada a “equipamento” na situação mais corrente, a de habitação coletiva, é de 35m² /120m² ac, o mesmo é dizer 0,29m² de terreno/ m² ac.

Pode considerar-se que da área destinada a “espaços verdes de utilização coletiva”, cerca de 20% se destina a infraestrutura geral, ou seja, 0,05 m²/ m² ac.

Somando os dois valores resultam 0,34m² de terreno/ m² ac.

Confrontando este valor com o calculado para a área do PUA e sabendo-se que, regra geral, os pequenos aglomerados contêm uma menor área destinada a infraestrutura geral, digamos da ordem dos 2/3, resultaria um valor de 0,33m²/m² ac.

Os dois valores são similares.

Pode então estimar-se que a área para infraestrutura geral nas áreas exteriores ao PUA ronda os 0,3(3)m² de terreno/ m² ac.

Valor unitário do terreno:

a) Na área abrangida pelo PUA

De acordo com o Anexo 2 do regulamento do PUA, Valores Imobiliários de Referência, o valor do solo urbano não infraestruturado é de 11,50€/m² calculado da seguinte forma:

- Edificabilidade média a afetar a cada prédio:
0,3 m² ac/m² de terreno
- Custo da construção (conforme Portaria 280/2014, de 30 de dezembro):
482€/m²
- Valor do solo urbano não infraestruturado, conforme Código das Expropriações:
 $8\% \times 482\text{€/m}^2 \text{ ac} \times 0,3\text{m}^2 \text{ ac/m}^2 = 11,50\text{€/m}^2$.

b) Na restante área do Município adota-se fórmula de cálculo similar:

Não estabelecendo o PDM em vigor uma edificabilidade média, perspetiva-se uma edificabilidade igual à estabelecida no PUA:

- Custo da construção, igual nos dois casos: 482€/m²
- Valor do solo urbano não infraestruturado inferior ao da Cidade, adotando-se neste caso 5% do custo da edificação (em vez de 8%) e resultando:

$$5\% \times 482\text{€/m}^2 \text{ ac} \times 0,3\text{m}^2 \text{ ac/m}^2 = 7,23\text{€/m}^2 \text{ que se arredonda para } 7,50\text{€/m}^2$$

Resumindo, a necessidade de terreno para infraestrutura geral é:

- Na Cidade: 0,5m² de terreno/ m² ac, com o valor de 11,5€/ m² terreno;
- Na restante área do Município: 0,3(3)m²/ m² ac, com o valor de 7,5€/ m² terreno.

3.2.2. Execução inicial e manutenção/reforço

Para calcular o custo de execução inicial (obra) da infraestrutura geral e os custos da posterior manutenção e/ou reforço, recorre-se a duas fontes:

- Os balancetes dos Planos Plurianuais de Investimentos do Município relativos ao período de 2013 a outubro de 2016 (que integram: infraestruturas gerais e locais; execução inicial e manutenção/reforço).
- As propostas e cálculo de custos presentes no Relatório do PUA, perspetivados até 2025 (que se referem apenas a execução inicial de infraestruturas gerais).

Balancetes dos Planos Plurianuais de Investimentos

Retiraram-se destes balancetes - ver Quadro I - os valores dos investimentos em obras realizadas em escolas, creches, equipamentos de apoio à saúde e desporto, instalações recreativas, museus, arruamentos, estradas e caminhos municipais, sinalização e trânsito, iluminação pública, parques e jardins, mercados e cemitérios. Refira-se que não estão aqui incluídos investimentos em abastecimento de água ou drenagem de esgotos.

Sendo que estes valores englobam infraestruturas locais e gerais estimou-se, rubrica a rubrica, a percentagem correspondente a cada uma delas.

Registou-se, também, a área nova de construção (ac) licenciada neste período.

Centrando-nos nas infraestruturas gerais e dividindo valores de investimento por área nova construída/licenciada, chega-se a um valor de 111 €/ m² ac.

Quadro I - Balancetes de Investimentos Municipais

	2013	2014	2015	Out. 2016	Total/Infra.	% para IG	IG	IL
Edifícios ensino básico	587.921,85	767.106,67	697.815,58	512.927,05	2.565.771,15	100,00	2.565.771,15	0,00
Creches	0,00	0,00	6.054,15	0,00	6.054,15	100,00	6.054,15	0,00
Equipamento apoio saúde	117.082,54	376.645,45	732.308,13	897,90	1.226.934,02	100,00	1.226.934,02	0,00
Aquapolis	282.355,20	595.907,69	82.592,11	646,34	961.501,34	100,00	961.501,34	0,00
Parques e jardins	199.936,73	23.953,55	151.654,02	70.487,40	446.031,70	30,00	133.809,51	312.222,19
Cemitérios	0,00	382,53	0,00	0,00	382,53	100,00	382,53	0,00
Construções diversas	931,84	3.428,65	4.006,23	0,00	8.366,72	30,00	2.510,02	5.856,70
Museu arqueologia e arte	121.020,21	40.513,06	51.909,00	35.991,38	249.433,65	100,00	249.433,65	0,00
Inst. desport, recr. Infrs	33.469,73	4.280,62	4.920,00	31.801,04	74.471,39	100,00	74.471,39	0,00
Inst. desport, recr. Edific	178.600,96	77.411,50	26.337,45	54.660,95	337.010,86	100,00	337.010,86	0,00
Iluminação pública	1.353,01	49.234,92	4.815,26	601,74	56.004,93	10,00	5.600,50	50.404,44
Arruamentos- rep e conserv	167.147,75	1.160.595,52	246.888,42	43.903,42	1.618.535,11	10,00	161.853,51	1.456.681,60
Estradas e caminhos munic.	618.585,90	555.906,28	47.713,97	179.603,89	1.401.810,04	30,00	420.543,00	981.267,00
Sinalização e trânsito	14.502,43	24.867,36	6.140,29	13.711,42	59.221,50	10,00	5.922,15	53.299,35
Mercados	31.285,30	407.255,28	441.778,41	165.615,25	1.045.934,24	100,00	1.045.934,24	0,00
TOTAL	2.354.193,45	4.087.489,08	2.504.933,02	1.110.847,78	10.057.463,33		7.197.732,02	2.859.731,28
Ac nova+ampliação PU (m2)	11441	1847	4255	2205				
Fora PU (m2)	7936	6265	24491	6262				
Total (m2)	19377	8112	28746	8467			64702	64702
Investimento/m2 ac							111,24€/m2 ac 44,20€/m2 ac	

Plano de Urbanização da Cidade

O Relatório do Plano de Urbanização de Abrantes identifica e calcula de forma detalhada (pgs. 77 a 108) os investimentos municipais necessários à sua execução.

Tais investimentos surgem sintetizados no Quadro 27 (pg.104), totalizando 40 milhões €.

Estimada a capacidade de investimento do Município, o PUA conclui não ser esta suficiente para cobrir todo esse valor, mas que o será para os investimentos considerados de 1ª e 2ª prioridades, que se aproximam dos 30 milhões.

Sendo que a maioria, mas não todos, desses investimentos correspondem a infraestrutura geral, apresenta-se no Quadro II um resumo do atrás referido, a que se acrescenta uma estimativa do que poderão ser esses investimentos municipais na Cidade até 2025: 23,25 milhões €.

Considerando agora a edificabilidade perspectivada pelo PUA para este período temporal, verifica-se que são previstos 746 novos fogos (ver página 24 do Relatório, no Capítulo 8, sobre Alojamento).

Se se considerar uma média de 130m² por fogo e que a habitação apenas representará metade da nova edificabilidade, chega-se a um total de 194 mil m² de área de construção nova.

Dividindo as estimativas do investimento municipal em infraestrutura geral pela da nova área de construção chega-se a 120 €/ m² ac.

Quadro II - Investimentos Municipais previstos no Plano de Urbanização de Abrantes

Setor de intervenção	Investimento municipal (milhões de €)		Infraestrutura Geral	
	Total	I e II prioridades	%	€
Rede Rodoviária	5,30	3,40	75	2,55
Rede Pedonal e Espaços Verdes	9,60	7,10	100	7,10
Equipamentos Coletivos	13,40	7,70	100	7,70
Infraestruturas de água e saneamento	3,00	3,00	100	3,00
Reabilitação e Alojamento	2,20	2,20	0	0,00
Urbanizações Estratégicas	4,50	4,50	50	2,25
Outros Espaços Públicos	1,60	1,10	50	0,55
Corredores Ecológicos e áreas sensíveis	0,20	0,20	50	0,10
TOTAL	39,80	29,20		23,25

Em síntese:

Os valores calculados a partir das duas fontes utilizadas são muito próximos.

Não obstante, importa sublinhar que o período em questão se caracteriza por uma quase paralisação da dinâmica edificatória, pelo que o denominador utilizado, a área da nova construção, sofreu uma fortíssima diminuição quando comparado com o das décadas anteriores.

Neste quadro, não se afigura razoável afetar a totalidade deste novo investimento a esta nova edificabilidade.

Afinal, a globalidade da infraestrutura geral (a existente e a nova) irá servir a globalidade dos edifícios (os existentes e os novos).

Afigura-se razoável afetar metade do novo investimento à nova edificabilidade, o que nos conduziria a 60€/ m² ac, valor consentâneo com estudos que se conhecem neste domínio respeitantes à referida globalidade.

3.3. Custo da infraestrutura local reportado à edificabilidade

3.3.1. Terreno

O terreno para infraestrutura local depende muito do desenho urbano adotado.

Uma solução “modernista” (em que os edifícios pontuam o solo público) origina muito maior área de espaço público que uma solução “clássica” (assente em ruas e praças), sem que se possa afirmar que lhe seja preferível.

Assim sendo, não se considera útil um dimensionamento quantitativo global de terreno para infraestrutura local.

Afigura-se preferível afirmar e exigir que seja “quanto baste”: de menos fará falta; se a mais será dispendioso e poderá ser inútil ou até nocivo à qualidade da vivência urbana.

Acresce que a infraestrutura local surge sempre associada a nova edificação e aos usos que se lhe associam.

Nas novas urbanizações, o terreno que lhes é afeto irá servir essa nova edificação, não é uma contribuição para um interesse público generalizado.

Na perspetiva perequativa não se justifica também, portanto, um dimensionamento e a consequente compensação.

3.3.2. Execução inicial e manutenção/reforço

O raciocínio relativamente ao terreno para infraestrutura local também em parte se aplica à construção inicial das infraestruturas locais, as quais já existem na maior parte dos casos e naqueles em que são construídas de novo são sobretudo para servir a nova edificabilidade.

Manter-se-á, em qualquer caso e sem dúvida, a necessidade de obras futuras de manutenção e/ou de reforço.

Assim sendo, importa conhecer o seu custo.

Para tal utilizam-se duas fontes:

- Os balancetes dos Planos Plurianuais de Investimentos do Município, já atrás referidos.
- Investigação existente neste domínio, nomeadamente dados constantes em “*Ordenar a Cidade*”¹ e em “*Ocupação Dispersa – Custos e Benefícios à Escala Local*”².

¹ 2003, Carvalho, Jorge, “*Ordenar a Cidade*”, Almedina, Coimbra

² 2013, coordenação de Carvalho, Jorge, “*Ocupação Dispersa, custos e benefícios à escala local*”, Direção geral do Território, Lisboa

Balancetes dos Planos Plurianuais de Investimentos

Do Quadro I, já atrás apresentado, retira-se a conclusão de que entre 2013 e outubro de 2016 terá ocorrido um investimento municipal de 3,4M€ em infraestrutura local, que dividido pela área da nova edificabilidade, resulta em cerca de 45€/m² ac.

Investigações sobre o custo das infraestruturas

Do livro *“Ordenar a Cidade”*, atualizando os valores nele constantes conforme inflação, conclui-se que o custo inicial da infraestrutura local, considerando diversas formas urbanas concentradas, é da ordem de 46€/m² ac.

Da investigação *“Ocupação Dispersa – Custos e Benefícios à escala local”*, fazendo corresponder a um fogo ou equivalente, 130m² de ac, retira-se que os custos de construção inicial acrescidos dos custos de conservação e renovação a 30 anos rondam os:

- 70€/ m² ac, em urbanizações concentradas;
- 130€/ m² ac, em urbanizações de vivendas;
- 180€/ m² ac, para ocupação dispersa, mesmo quando servida por nível inferior de infraestrutura.

Em síntese:

- Os valores calculados para os custos de execução da infraestrutura local são muito próximos entre si, variam entre os 45€/ m² ac e os 50€/ m² ac.

O Plano de Urbanização de Abrantes - Anexo 2 do Regulamento, sobre *“Valores Imobiliários de Referência”* - considera 40€/ m² ac.

Afigura-se um valor de referência aceitável, embora que por defeito.

- Os custos de manutenção e reposição a 30 anos são da mesma ordem de grandeza.
- Estes valores são muito mais elevados em ocupações dispersas, na ordem do dobro, mesmo quando estas dispõem de um serviço muito inferior de infraestruturas.

3.4. Encargos dos promotores

3.4.1. Quadro legal

Os promotores de operações urbanísticas estão obrigados:

- À realização das obras de infraestruturas necessárias à correta utilização e, ou funcionamento das edificações - artigos 24º, 25º e 53º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) e 146º, 175º, 176º e 177º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);
- À cedência de terrenos, ou compensações urbanísticas, para infraestruturas públicas - artigos 43º, 44º e 57º do RJUE e 146º, 175º, 176º e 177º do RJIGT;

- Ao pagamento das taxas pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e pela concessão de licenças, prática de atos administrativos e satisfação administrativa de pretensões a que se referem as alíneas a) e b) do Artigo 6º da Lei nº 53/2006, de 29 de dezembro (Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais), conforme Artigo 116º do RJUE e ainda Artigo 175º do RJIGT.

A Administração, neste caso a CMA, está obrigada:

- A uma repartição justa e perequativa dos encargos de urbanização por proprietários e/ou promotores, conforme artigos 176º e 179º do RJIGT.

3.4.2. Arquitetura perequativa adotada

O cumprimento da obrigação perequativa na distribuição dos encargos obriga a uma visão holística desses mesmos encargos, identificando-os, calculando o seu custo real, e estabelecendo de forma transparente quem os suporta.

A arquitetura perequativa adotada procurou seguir esse caminho:

- Identificando e calculando o custo das infraestruturas, distinguindo-as entre gerais e locais em função da abrangência do serviço que prestam.
- Integrando o conjunto dos encargos legais devidos pelos promotores, atrás referidos, num único, que passa a ser denominado “Encargo Urbanístico”.
- Organizando este “Encargo Urbanístico”, a contribuição dos promotores, em duas parcelas:
 - Participação na infraestrutura geral (considerando terreno, obra inicial e manutenção / reforço);
 - Participação na infraestrutura local (igualmente considerando terreno, obra inicial e manutenção / reforço).
- Adotando critérios racionais, integrados e transparentes na fixação do “Encargo Urbanístico”:
 - Obrigatoriedade de cada operação urbanística realizar a correspondente infraestrutura local quando esta não exista ou não seja suficiente;
 - Encargo mínimo padrão extensivo à generalidade das operações urbanísticas e a todo o território municipal;
 - Inexistência de encargo pecuniário quando a participação em espécie, com obra ou terreno, atinja o encargo padrão.

3.4.3. Custos de referência

Calcularam-se nos números anteriores as necessidades e custos das infraestruturas sendo que, em conformidade com a legislação em vigor, seria legítimo que a Câmara Municipal os afetasse, em grande parte ou mesmo na totalidade, aos promotores de nova edificabilidade.

Recordem-se, em síntese, as conclusões a que se foi chegando, reportando custos a nova edificabilidade e acrescentando por vezes algumas notas.

Infraestrutura geral:

- a) Terreno (considerando edificação nova e edificação existente):
 - Na Cidade: 0,5m² de terreno/ m² ac, com o valor de 11,5€/ m² terreno;
 - Na restante área do Município: 0,3(3)m²/ m² ac, com o valor de 7,5€/ m² terreno
- b) Obras de execução inicial e de manutenção/reforço:
 - 120 € de investimento/ m² de nova ac;
 - Opinião de que no quadro atual se afigura razoável afetar apenas metade do investimento à nova edificabilidade, adotando a referência de 60 €/m² ac.

Infraestrutura local:

- a) Terreno:
 - O necessário face às pré-existências e à solução adotada, não se afigurando útil um dimensionamento integral.
- b) Obras de execução inicial e de manutenção/reforço:
 - Custo de construção inicial: 40€/ m² ac;
 - Custo de manutenção/reforço (horizonte de 30 anos): 40€/ m² ac.
 - Admitindo que do custo de manutenção/reforço apenas seria de afetar 1/4 resulta um somatório, valor de referência, de 50€/ m² ac.

3.4.4. “Encargo urbanístico” fixado neste Regulamento

Considerando:

- O que tem sido a participação dos promotores, historicamente muito inferior aos custos reais das infraestruturas;
- O imperativo de correção das desigualdades que tem imperado entre operações urbanísticas, nomeadamente entre loteamentos e edificações não precedidas de loteamento;
- A necessidade de corrigir as dinâmicas de edificação dispersa que, exigindo maiores custos de infraestruturas, têm tido uma participação quase nula;
- A situação atual em que as dinâmicas edificatórias são muito menores e muito menos lucrativas das que aconteceram até à última década.

O presente Regulamento estabelece como “Encargo Urbanístico”:

- Um encargo padrão mínimo extensivo à generalidade das operações urbanísticas e a todo o território municipal;
- De valor muito inferior aos custos reais ³;
- Diferenciado em função das pré-existências, garantindo que todas as operações urbanísticas assegurem a correspondente infraestrutura local quando esta não exista.

Em concreto, o “Encargo Urbanístico” dos promotores integra:

- Participação padrão na infraestrutura geral de toda a nova edificabilidade, diferenciada entre Cidade e restante território municipal, igual ao valor do terreno e podendo ser prestada em espécie ou em valor pecuniário;
(Custo das obras de infraestrutura geral assumido pela CMA, salvo para obstar a indeferimento de operações em que a infraestrutura geral, sendo-lhe necessária, não exista nem esteja programada);
- Realização da infraestrutura local quando não exista ou não seja suficiente, com disponibilização de terreno e execução das obras;
- Contribuição mínima relativa às infraestruturas locais no valor de 8€/ m² ac (apenas 16% do custo de referência), a qual só será paga quando não tenham sido realizadas obras que atinjam esse valor.

3.4.5. Isenções e reduções

São previstas isenções e reduções ao “Encargo Urbanístico” dos promotores, as quais assentam em razões de natureza extrafiscal, de estímulo de atividades que se visam promover e apoiar no âmbito das atribuições e competências municipais.

Em concreto:

- A isenção do pagamento do encargo correspondente ao aumento de área de construção até 50m² em obras de ampliação e reconstrução, visando o fomento da reabilitação urbana.
- A redução do valor do encargo em 50% em operações urbanísticas que se destinem a atividades económicas, visando o seu desenvolvimento.
- A redução do valor do encargo em 75% em operações urbanísticas que se destinem ao desenvolvimento de atividades económicas, em solo rústico, complementares de explorações agrícolas ou florestais, visando igual objetivo.
- Finalmente, todos os empreendimentos a que a CMA reconheça especial relevância, a reduzir ou isentar na medida em que esse interesse seja justificado e reconhecido.

³ O custo de referência (real) é de 50€ e o encargo padrão mínimo adotado é de 8€, apenas 16% do de referência. Nas perspetivas financeira, tal como na do ordenamento do território, seria preferível que o valor fosse substancialmente maior, não estimulando operações individualizadas e canalizando a oferta/procura imobiliária para operações identificadas como estratégicas. A fixação em 8€, de natureza política, traduz a vontade de evitar o aumento substancial dos encargos associados a operações urbanísticas pontualizadas, que até agora pagavam um valor ainda bem mais baixo.