



**REGULAMENTO DE COBRANÇA DE TAXA PELA REALIZAÇÃO, MANUTENÇÃO
E REFORÇO DE INFRA-ESTRUTURAS URBANÍSTICAS – TAXA MUNICIPAL DE
URBANIZAÇÃO E TAXA ESPECIAL DE URBANIZAÇÃO**

PREÂMBULO

O presente Regulamento foi precedido de estudos efectuados pelos serviços técnicos desta Câmara bem como do estudo de justificação financeira demonstrativa de que o valor das taxas cobradas se mantém bem dentro dos limites de proporcionalidade fixados através do artigo 4.º da Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro, isto é, bem abaixo do custo da actividade municipal, investimento em acções nesse sector de actividade e, conseqüentemente, igualmente abaixo dos benefícios auferidos pelos particulares.

Com base nos argumentos que se seguem, procedeu-se à simplificação das fórmulas de cálculo e dos procedimentos, vincando-se alguns conceitos e corrigindo-se omissões detectadas no actual Regulamento, apostando-se na transparência e facilidade de cálculo.

A justificação da alteração da fórmula da Taxa Municipal de Urbanização, assenta nos seguintes aspectos:

- a)** Os pequenos loteamentos em zonas urbanas consolidadas, quer dentro, quer fora da área urbana, que quase sempre consistem apenas no fraccionamento de um prédio em 3 ou 4 moradias, em que maior parte das vezes não há infraestruturas a executar, nem cedências, pois esses loteamentos têm taxas de urbanização proibitivas, que chegam a ser triplas das que uma moradia paga, até em processo desinserido de uma operação de loteamento (onde se não consideram as infraestruturas e as cedências), quando as circunstâncias, o benefício e o proveito são precisamente os mesmos, devendo, por isso, baixar substancialmente.
- b)** Os prédios têm sempre uma taxa de urbanização, por cada m² de construção, dupla da referente às moradias. Ora, podendo parecer que se incentivaria dessa forma à opção por moradias em detrimento dos prédios, e assim contribuir para o desafogo dos espaços urbanos e



urbanizáveis, tal acaba por não ter quaisquer benefícios para o processo de planeamento urbanístico, já que, na prática, a opção por moradias, não deixa, na mesma, de estar associada a saturação e esgotamento do COS. Isso, quer porque se colocam tantas moradias que o desenho urbano chega a ser deficiente, quer porque a uma melhor zona de moradias se contrapõe outra área de prédios com densidades compensatórias acrescidas e de qualidade urbanística discutível (transferência de capacidade construtiva dentro do mesmo loteamento).

Bem se sabe que a uma mesma área de construção corresponderá, por norma, mais fogos em prédios que num aproveitamento à base de moradias. Todavia não deixa de ser injusto que seja precisamente a mesma a taxa a pagar, quer para uma moradia quer para um apartamento com menos de metade da área dessa moradia (nos apartamentos haverá ainda que reduzir-se as áreas comuns).

Assim, entende-se que se deve equiparar as taxas a liquidar, já que, *à priori*, nenhuma dessas tipologias merece distinção ou preferência.

Outra situação indefinida tem a ver com a quantidade de infraestruturas a realizar. Com efeito, para efeitos de aplicação de taxas (parâmetro Y), pouco interessa que o loteador coloque uma rede completa de saneamento (**colectores, ramais, caixas de visita e até emissários e órgãos de tratamento**), ou coloque só ramais a partir do colector público já existente na rua. Para o caso, independentemente das disparidades do volume da obra, considera-se simplesmente que realiza infraestruturas de saneamento. O mesmo acontece quanto a todas as outras infraestruturas, incluindo arruamentos, onde uma quantidade mínima de obra é o mesmo, para este efeito, que uma infraestrutura completa e significativa. Isto é, num loteamento um alargamento de rua com pequena extensão, equivale, noutra loteamento, à construção de raiz de um arruamento completo.

Face à aleatoriedade quantitativa desses parâmetros, que indiscriminadamente penalizam uns e beneficiam outros, entende-se que se deve, pura e simplesmente, ignorá-los, **fazendo-se apenas a distinção entre operações integradas ou não em operações de loteamento** já que, conforme essa situação, são bastante diferenciados os custos de infraestruturização



necessários, havendo genericamente maior investimento municipal e conseqüente benefício particular nas operações desinseridas dos processos de loteamento.

- d)** Também não faz sentido, agora que existe um Regulamento de Taxas de Compensação por não cedências de terrenos para zonas verdes e equipamento colectivo (**esse Regulamento não existia na época em que foi criada a Taxa de Urbanização**), que essa taxa de urbanização seja influenciada pelo parâmetro das cedências.

Aliás, face às razões e objectivos que fundamentam a existência dessa taxa, pois então o factor de correcção deveria ser, até, em sentido contrário. Ou seja, quanto mais zona verde e mais área de arruamentos, passeios e restantes infraestruturas, tanto mais gravosas serão as intervenções futuras a encargo da Câmara e então maiores e não menores, deveriam ser as taxas de urbanização respectivas.

- e)** Ainda, porque a fórmula existente assenta em parâmetros percentuais descontínuos (**parâmetros Y – infraestruturas e P – cedências**) chega isso a implicar que, por via de uma qualquer alteração ao alvará existente, seja o respectivo proponente confrontado com a possibilidade de ter que assumir um pagamento diferencial de taxa, não só directamente devido à alteração que propõe, mas também ao agravamento de um qualquer parâmetro indexado a todo o aproveitamento do loteamento.

O projecto do presente Regulamento foi objecto de discussão pública nos termos do nº3 do artº 3º do D.L. nº555/99, de 16 de Dezembro.

Para cumprimento do disposto na alínea c), nº2, do artº 8º, da Lei nº53-E/2006, de 29 de Dezembro, junta-se, em anexo, o estudo respeitante à fundamentação económico-financeira relativa ao valor das taxas.



Artigo 1º

Lei Habilitante

O presente regulamento é aprovado ao abrigo do disposto nas seguintes normas:

- a)** Artigos 112º e 241º da Constituição da República;
- b)** Artigo 53º, nº 2, alínea a), e) e h) da Lei nº 169/99 de 18 de Setembro, com a redacção introduzida pela lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro;
- c)** Artigo 6º e 8º da Lei 53-E/2006, de 29 de Dezembro;
- d)** Artigo 3º e nº5 do artº 116º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro, alterado e republicado pela Lei 60/2007 de 4 de Setembro.

Capítulo I

Regulamento da Taxa Municipal de Urbanização (TMU)

Artigo 2º

Âmbito de aplicação

1. A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, aqui designada por taxa municipal de urbanização ou TMU, é devida nas operações de loteamento e de edificações e ainda nas obras de ampliação e alteração sempre que estas, pela sua natureza, impliquem um acréscimo de encargos públicos de realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

2. Aquando da emissão do alvará relativo a obras de construção, ampliação ou alteração, não são devidas as taxas referidas no número anterior se as mesmas já tiverem sido liquidadas previamente em fase de licenciamento ou autorização da operação de loteamento em que se integrem.



3. A taxa referida no ponto 1 deste artigo é calculada tendo em conta as diversas tipologias das edificações e das operações urbanísticas e bem assim os seus usos e localização em unidades geográficas territoriais de idêntico nível de infra-estruturação, variando proporcionalmente ao investimento municipal que a operação urbanística em causa já implicou ou venha a implicar.

4. Para efeitos de aplicação da taxa municipal de urbanização são consideradas duas unidades geográficas territoriais, sendo uma a zona situada no interior do perímetro urbano da cidade de Braga definido no ponto 2 do Artigo 35.º do Regulamento do PDM e a outra a restante área territorial concelhia.

Artigo 3º

Índices e fórmula a aplicar

1. A taxa municipal de urbanização a aplicar às situações previstas no ponto 1 do artigo anterior é determinada pela seguinte fórmula base:

$$* \text{TMU} = i \times l \times u \times A \times C$$

Em que:

TMU - é o valor em euros da taxa devida ao município pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.

i - é o factor dependente do tipo de operação urbanística sobre a qual incide a TMU, podendo assumir os seguintes dois valores:

0.008 - quando se trate de operação de loteamento

0.012 - quando se trate de operações de edificação, de ampliação ou de alteração não inseridas em operações de loteamento, quer sejam ou não geradoras de impactes semelhantes a operações de loteamento



l - é o factor correspondente à localização da operação urbanística relativamente às unidades geográficas territoriais definidas neste Regulamento, sendo:

1 - dentro do perímetro urbano da cidade de Braga

0.6 - fora do perímetro urbano da cidade de Braga

u - é o factor correspondente ao uso ou tipo de utilização das edificações com:

1 - habitação e equipamento privativo (saúde, escolar, desportivo, hoteleiro ...)

1.2 - comércio, escritórios, restauração e bebidas e prestação de serviços urbanos

0.5 - armazéns, indústria, oficinas auto e equivalentes, **postos de abastecimento de combustíveis.

0.25 - garagens, arrecadações, ** stands de venda e exposições ao ar livre, edificações rurais e agrícolas

**** A área a considerar é toda a área do empreendimento, independentemente das áreas das edificações normais de apoio.**

A - área bruta de construção - é o valor em metros quadrados constituído pelo somatório das áreas de todos os pavimentos (pisos) situados acima e abaixo do solo, medidos pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo corpos salientes, mas excluindo sótãos não habitáveis, terraços abertos, alpendres, varandas, ***áreas de estacionamento afectas às fracções dos prédios, áreas técnicas (PTs, centrais térmicas ou de bombagem, compartimentos de recolha de lixo, etc.), galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pelas edificações.

***** Em moradias independentes a área máxima a considerar, para efeitos desta taxa, como estacionamento coberto privativo não integrante da área bruta de construção A é, quando em cave, de 100m², sendo a área restante tributada como área habitacional.**



Para além de cobertos e alpendres exteriores são também excluídos das áreas de construção para o fim em vista os espaços fechados destinados a garagens e arrecadações no caso de se situarem em construções anexas fora do respectivo edifício, até se completar conjuntamente com áreas em cave não consideradas na área de construção **A** o limite de 100m² referido na anotação anterior, sendo tributadas as áreas excedentes.

C (euros/m²) – é o custo correspondente à área do metro quadrado de construção definido pela Portaria que fixa periodicamente os valores unitários por metro quadrado do preço de construção da habitação para efeitos do cálculo da renda condicionada.

*

Para os casos de operações urbanísticas de características mistas ao nível da utilização ou que incidam em mais que uma unidade geográfica territorial ou ainda para os casos em que ambas essas situações se verifiquem simultaneamente, a fórmula a aplicar deverá reflectir de forma composta, essas situações.

- Operações de características mistas ao nível da utilização (habitação, comércio, armazéns, garagens,...)

$$\mathbf{TMU} = \mathbf{i} \times \mathbf{l} \times (\mathbf{u1} \times \mathbf{A1} + \dots + \mathbf{un} \times \mathbf{An}) \times \mathbf{C}$$

- Operações incidentes em ambas as unidades territoriais previstas neste Regulamento.

$$\mathbf{TMU} = \mathbf{i} \times \mathbf{u} \times (\mathbf{l1} \times \mathbf{A1} + \mathbf{l2} \times \mathbf{A2}) \times \mathbf{C}$$

- Para a combinação das situações anteriores ao nível da localização e usos.

$$\mathbf{TMU} = \mathbf{i} \times [\mathbf{l1} \times (\mathbf{u1} \times \mathbf{A1} + \dots + \mathbf{un} \times \mathbf{An}) + \mathbf{l2} \times (\mathbf{u1} \times \mathbf{A'1} + \dots + \mathbf{un} \times \mathbf{A'n})] \times \mathbf{C}$$



Artigo 4º

Individualidade da taxa

A taxa municipal de urbanização é distinta de outros encargos de âmbito municipal sujeitos a regime próprio designadamente os respeitantes a tarifas relacionadas com a ligação à rede de esgotos e sua conservação, bem como de encargos com a execução de saneamento.

Artigo 5º

Pagamentos

As taxas de valor superior a 5 000€ poderão ser liquidadas em quatro prestações semestrais iguais, sendo a primeira no acto de levantamento da licença ou autorização.

O pagamento das restantes prestações por liquidar deverá ser garantido através de caução a prestar nos termos previstos na lei.

No caso de o pagamento não ser efectuado dentro do prazo fixado, proceder-se-á ao débito ao tesoureiro para efeito de cobrança coerciva através de processo executivo.

A Câmara poderá acordar a substituição da totalidade ou de parte do quantitativo em numerário por lotes ou prédios rústicos ou urbanos, em condições que deverão constar de contrato de urbanização.

Artigo 6º

Isenções

- 1.** Estão isentos de pagamento de taxa municipal de urbanização:
 - a)** As operações urbanísticas cuja execução tenha sido objecto de acordo celebrado entre o município e os particulares e desde que tal isenção fique estabelecida no respectivo contrato.



- b)** Por deliberação da Câmara, ou despacho do seu Presidente, as habitações de carácter unifamiliar, com área bruta de construção inferior a 240m², pertencentes a famílias de fracos recursos, mediante demonstração da sua insuficiência económica devidamente comprovada através de inquérito socio-económico.
- c)** Os empreendimentos a que, por deliberação da Câmara Municipal, venha a ser reconhecido interesse ou relevância económica ou social para o Município, bem como, mediante deliberação do mesmo órgão, os empreendimentos da iniciativa de pessoas ou entidades, devidamente legalizadas, que prossigam, na área deste Município, fins de carácter cultural, social, religioso, desportivo ou recreativo.
- d)** As operações de loteamento e as construções inseridas em prédios vendidos ou doados pelo Município de Braga.

Capítulo II

Taxa Especial de Urbanização (TEU)

Artigo 7º

Incidência e Distribuição da Taxa Aplicável

1. A taxa especial de urbanização pela realização de infra-estruturas urbanísticas específicas, realizadas directamente pela Câmara Municipal no âmbito da concretização de acções em unidades de planeamento promovidas pela Câmara, como sejam Planos de Urbanização, Planos de Pormenor ou outras operações urbanísticas justificativas de uma intervenção integrada e global, entre as quais a construção de vias estruturantes que sejam passíveis de aproveitamentos urbanísticos directos, a aplicar por deliberação da Câmara Municipal, destina-se ao pagamento desses custos de realização suportados pelo município, incluindo os de aquisição de parcelas, e ainda ao pagamento dos custos representados pela



necessidade de manutenção e reforço das infra-estruturas gerais correspondentes à normal taxa municipal de urbanização.

2. A taxa especial de urbanização será calculada de forma ponderada e proporcional, tendo em conta:

- a)** o custo total da realização de infraestruturas específicas realizadas pela Câmara em cada unidade de planeamento face às áreas globais das edificações programadas ou previstas abrangidas pelo perímetro da zona de intervenção.
- b)** a que acrescerá uma oneração que se fixa em 50% da taxa municipal de urbanização pelos custos de manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas gerais.

1. No cálculo da taxa municipal de urbanização referida na alínea b) do ponto anterior e bem assim nos cálculos de ponderação para apuramento do valor de indexação dos custos directos de execução de infraestruturas a cada metro quadrado de construção previstos na alínea a) do mesmo ponto, serão aplicados, caso da TMU, ou considerados, caso dos cálculos de ponderação, os índices **i**, **l** e **u**, correspondentes à tipologia das operações urbanísticas, à localização nas diferentes unidades geográficas territoriais, e ao uso das edificações previstos na TMU (Taxa Municipal de Urbanização)

Artigo 8º

Pagamentos

1. A taxa será liquidada integralmente no momento da emissão do alvará de licenciamento ou título urbanístico, no caso de as infraestruturas urbanísticas específicas se encontrarem já totalmente realizadas pela Câmara.

2. No caso de as infra-estruturas urbanísticas se não encontrarem iniciadas ou totalmente realizadas, admitir-se-á a liquidação em prestações nos seguintes termos:

- a)** 1.ª prestação, correspondente a 30%, no acto da emissão de alvará de licenciamento ou título urbanístico.



- b)** 2.^a prestação, correspondente a 20%, 30 dias após o início das obras de infra-estruturação urbanística a efectuar pela Câmara.
- c)** 3.^a prestação, correspondente a 30%, 180 dias após o termo do prazo da 2.^a prestação.
- d)** 4.^a prestação, correspondente a 20%, imediatamente a seguir à conclusão das infraestruturas .

3. A Câmara exigirá garantia, através de caução, relativamente às prestações por liquidar.

4. Seguir-se-á o processo executivo no caso de as prestações não serem liquidadas nos prazos fixados.

Artigo 9º

Normas Revogadas

Ficam revogadas todas as disposições regulamentares que entrem em contradição com o presente Regulamento.

Artigo 10º

Entrada Em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia 2 de Janeiro de 2010.

Aprovação:

C.M. – reunião de 04/12/2009

A.M. – Sessão de 11/12/2009

Publicação no D.R., 2ª Série, nº245, de 21/12/2009.



ANEXO

Adequação e Fundamentação económico-financeira do Valor da Taxa Municipal de Urbanização Face ao Plano Plurianual de Investimento Municipal

Sendo a taxa municipal de urbanização justificada pelo investimento municipal na realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, entre as quais estão as infraestruturas viárias e também os equipamentos educativos, desportivos, culturais e de lazer, e as acções de protecção do ambiente que apoiam o funcionamento urbano do concelho e viabilizam a expansão da ocupação urbanística desse território, pode concluir-se através da Tabela anexa que estabelece a **relação entre a receita arrecadada através desta Taxa e o total de investimento municipal no mesmo tipo de acções** em 2008 e no quadriénio de 2004 a 2007, período inicialmente estudado para efeitos de adequação do valor da TMU face ao Plano Plurianual de Investimento Municipal, que a mesma assume um peso médio bastante insignificante, de apenas 6.17%, face a esse investimento municipal, confirmando uma situação de baixa tributação que se prevê manter para os próximos anos, pelo menos 2009 e 2010, ou até baixar ligeiramente, com base na previsível redução da receita por efeito da retracção do investimento privado que se verifica, não sendo relevante para esse raciocínio e conclusão o facto de ter havido no período de execução de 2008 uma ligeira retoma dessa receita, devida principalmente ao licenciamento excepcional de algumas operações urbanísticas de grande dimensão nesse período.



ANOS	INVESTIMENTO REALIZADO INFRAESTRUTURAS URBANÍSTICAS	TMU ARRECADADO	TMU/ INVESTIMENTO
2004	34 301 560.00€	1 810 237.20€	5.28%
2005	45 782 923.00€	2 218 416.30€	4.85%
2006	26 676 272.00€	2 145 927.30€	8.04%
2007	26 448 254.00€	1 722 201.80€	6.51%
MÉDIA 2004 a 2007 (4)			6.17%
2008	20 926 615.00€	2 198 018.70€	10.50%
MÉDIA 2004 a 2008 (5)			7.04%

Porém, mesmo com a incidência dos dados de 2008, o peso médio entre a taxa cobrada e o investimento municipal calculado agora para os últimos cinco anos fixar-se-á nos 7.04%, ainda bem abaixo dos 10% e do que será, tendo como base de análise os valores em aplicação noutros concelhos de dimensão semelhante ou superior, a média de tributação nacional para esta taxa.

Conclui-se assim que a receita cobrada pelo Município através da Taxa Municipal de Urbanização não é exagerada e, pelo contrário, é aplicada naquilo que são os seus objectivos estratégicos, assegurando a fórmula de cálculo em aplicação, agora alvo de revisão com o único objectivo de simplificar a sua compreensão e aplicação, o princípio da proporcionalidade previsto no Regulamento Geral das Taxas das Autarquias Locais.