



**Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação  
Económico-Financeira do Valor das Taxas de Edificação e Urbanização do Município  
Cantanhede**

**Outubro de 2013**

## Índice

<b>1. Introdução .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Objetivos .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Pressupostos do estudo e condicionantes.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Metodologia .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1. Fases do Estudo .....</b>	<b>6</b>
<b>4.2. Abordagem metodológica para a determinação do custo da atividade pública municipal .....</b>	<b>7</b>
<b>4.2.1. Taxas devidas pela remoção de obstáculos administrativos à realização de operações urbanísticas .....</b>	<b>8</b>
<b>Método de apuramento do custo total da atividade pública local .....</b>	<b>8</b>
4.2.1.1. Fórmula de cálculo do valor das taxas devidas pela remoção de obstáculos administrativos à realização de operações urbanísticas.....	15
<b>4.2.2. Taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas.....</b>	<b>16</b>
<b>5. Relatório detalhado do Regulamento Municipal das Taxas de Edificação e Urbanização.....</b>	<b>18</b>
<b>5.1. Taxas devidas pela remoção de obstáculos administrativos à realização de operações urbanísticas .....</b>	<b>18</b>
<b>1. Taxa de entrada do pedido – no ato de entrada .....</b>	<b>18</b>
2.1. Loteamento .....	19
2.2. Obras de urbanização.....	21
2.3. Remodelação dos terrenos.....	23
2.4. Obras de edificação e demolição.....	23
2.5. Casos especiais.....	26
2.6. Autorização de utilização e de alteração do uso .....	28
2.7. Obras inacabadas.....	29
<b>3. Licenciamentos Especiais .....</b>	<b>30</b>
3.1. Licenciamentos industriais.....	30
3.2. Licenciamentos de instalações de gás e pedidos de abastecimento de combustíveis .....	32
3.3. Pedreiras.....	34



## **Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede**

---

3.4. Antenas de telecomunicações .....	35
<b>4. Disposições Especiais.....</b>	<b>36</b>
4.1. Informação prévia.....	36
4.2. Ocupação da via pública por motivo de obras.....	37
4.3. Vistorias.....	38
4.4. Receção das obras de urbanização .....	40
4.5. Operações de destaque .....	41
4.6. Assuntos administrativos.....	42
4.7. Informação geográfica.....	44
4.8. Licenciamento Zero.....	46
<b>5.2. Taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas</b>	<b>47</b>
5.2.1. TMU aplicada aos loteamentos urbanos e obras de edificação com impacte semelhante a loteamento ou de impacte relevante (A).....	48
5.2.2 – TMU aplicada ao licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação (B) .....	54
5.2.3. Conclusão da TMU .....	55
<b>5.3. Estacionamentos.....</b>	<b>55</b>
<b>5.4. Compensações.....</b>	<b>56</b>
<b>5.5. As Isenções .....</b>	<b>57</b>
<b>6. Conclusão Geral .....</b>	<b>58</b>



## **1. Introdução**

A atividade autárquica enfrenta hoje uma conjuntura de mudança motivada por desafios que reforçam a necessidade de adoção de novas práticas de gestão e a implementação de bases sólidas aptas a sustentar as decisões municipais, nomeadamente em matéria de taxas, de um modo claro, objetivo e transparente.

A necessidade de assegurar o equilíbrio económico-financeiro da atividade das autarquias locais tem-se traduzido em inovações relevantes no que concerne à gestão financeira e à contabilidade pública.

Em dezembro de 2006 e setembro de 2013 foram publicados dois importantes diplomas legais que enquadram o regime financeiro dos municípios: o Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais – Lei n.º 53-E/2006, de 29 de Dezembro - RGTAL, e a Lei das Finanças Locais – Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro – LFN, que estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais.

O Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais, adiante designado RGTAL entrou em vigor em 1 de Janeiro de 2007, artigo 18.º, ditando que as taxas em vigor à data da publicação fossem revistas, em conformidade com o regime jurídico nele disposto, até ao início do exercício financeiro de 2009, artigo 17.º.

Estabelece o artigo 3.º do mesmo diploma que *"As taxas das autarquias locais são tributos que redundam da prestação concreta de um serviço público local, da utilização privada de bens do domínio público e privado das autarquias locais ou, da remoção de um obstáculo jurídico ao comportamento dos particulares, quando tal seja atribuição das autarquias locais, nos termos da lei"*.

Estabelece ainda, no seu artigo 4.º, dois princípios gerais que definem o enunciado princípio da equivalência jurídica. No seu n.º 1 é indicado que *"o valor das taxas das autarquias locais é fixado de acordo com o princípio da*



*proporcionalidade e não deve ultrapassar o custo da atividade pública local ou o benefício auferido pelo particular". No seu n.º 2 permite-se que as taxas possam constituir um apoio efetivo às políticas municipais ao estabelecer que, embora respeitando a necessária proporcionalidade, "o valor das taxas pode ser fixado com base em critérios de desincentivo à prática de certos atos ou operações".*

Tais possibilidades, dadas aos municípios em termos de fixação das suas taxas, têm como contrapartida as exigências fixadas no artigo 8.º do mesmo diploma, que dispõe que as taxas das autarquias locais são criadas por Regulamento aprovado pelo órgão deliberativo respetivo, a Assembleia Municipal, que deverá conter obrigatoriamente, sob pena de nulidade, as seguintes componentes:

- Indicação da base de incidência objetiva e subjetiva;
- Valor ou a fórmula de cálculo do valor das taxas a cobrar;
- Fundamentação económico-financeira relativa ao valor das taxas;
- Isenções e sua fundamentação;
- Modo de pagamento e outras formas de extinção das prestações tributárias admitidas;
- Admissibilidade do pagamento em prestações.

Esquemáticamente:

*As taxas são tributos que têm um carácter bilateral, representando a contrapartida (artigo 3.º):*

- Pela prestação de uma atividade pública;
- Pela utilização de bens do domínio público; ou
- Pela remoção dos limites jurídicos à atividade dos particulares.

*O valor da taxa é calculado em função (artigos 4.º e 8.º):*

- Do custo da atividade pública local (designadamente os custos diretos e indiretos, os encargos financeiros, amortizações e investimentos realizados ou a realizar pela autarquia local); e/ou



- Do benefício auferido pelo particular; e/ou
- Do desincentivo à prática de certos atos.

O valor das taxas pode ser atualizado anualmente pelo Orçamento Anual da autarquia de acordo com a taxa de inflação. Qualquer outra alteração ao valor ou regras das taxas obriga à alteração do respetivo Regulamento, bem como à sua fundamentação económico-financeira (artigo 9.º do RGTAL).

A LFL fixou um princípio geral a que se deve submeter a ação dos municípios, ao estabelecer no seu artigo 6.º, ponto 1, que o *"regime financeiro dos municípios e das freguesias deve contribuir para a promoção do desenvolvimento económico, para a preservação do ambiente, para o ordenamento do território e para o bem estar social"*.

Para a prossecução desse fim, é estabelecido no seu artigo 10.º, alínea c), que constituem receitas dos municípios *"o produto da cobrança de taxas e preços resultantes da concessão de licenças e da prestação de serviços pelo município"*, de acordo com o disposto nos artigos 15.º e 16.º.

A faculdade de criação de taxas e o âmbito a que se referem essas mesmas taxas estão definidos no artigo 15.º, ponto 1, segundo o qual *"os municípios podem criar taxas nos termos do Regime Geral das Taxas das Autarquias Locais"*, e ponto 2, que prevê que *"a criação de taxas pelos municípios está subordinada aos princípios da equivalência jurídica, da justa repartição dos encargos públicos e da publicidade, incidindo sobre utilidades prestadas aos particulares, geradas pela atividade dos municípios ou resultantes da realização de investimentos municipais"*.

O Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redação dada pela Lei 60/2007, de 04 de setembro, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março, adiante designado por RJUE, introduziu alterações profundas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, em ordem à desmaterialização dos procedimentos e à diminuição de controlo prévio administrativo, com o inerente reforço da responsabilização dos



técnicos autores dos projetos e dos promotores das operações urbanísticas e da fiscalização municipal. Este diploma legal impõe a adaptação dos Regulamentos Municipais de Urbanização e Edificação ao novo figurino das operações de controlo prévio administrativo, continuando a manter, no seu artigo 116.º, que *"os projetos de regulamento municipal da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas devem ser acompanhadas da fundamentação do cálculo das taxas previstas"*.

## **2. Objetivos**

É assim imperativo assegurar a conformidade dos Regulamentos Municipais das Taxas pela Realização, Manutenção e Reforço de Infraestruturas Urbanísticas com os diplomas legais supramencionados.

Neste contexto, é objetivo deste documento proceder à fundamentação económico-financeira, exigida por lei, do valor das taxas previstas no Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede. Mais concretamente, são objeto da presente fundamentação económico-financeira:

- a) As taxas pela concessão de licenças, prática de atos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular, que, sumariamente, designaremos por taxas devidas pela remoção de obstáculos administrativos à realização de operações urbanísticas;
- b) As taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas;
- c) As isenções de taxas previstas no Regulamento Municipal, de acordo com o exigido pela alínea d), do n.º 2, do artigo 8.º do RGTAL.

## **3. Pressupostos do estudo e condicionantes**

Para a elaboração deste estudo foram assumidos alguns pressupostos e tidas em consideração algumas condicionantes. Conforme o supra citado artigo 4.º do RGTAL, o valor das taxas, cuja base/indexante é o custo da



atividade pública, deve ser calculado tendo como referencial a seguinte função:

Custo do Serviço + Amortizações dos Investimentos+...	Incentivo/Desincentivo/ Custos ambientais e de Escassez	Taxas acessíveis
ECONÓMICA	ENVOLVENTE/AMBIENTAL	SOCIAL
PERSPECTIVA OBJECTIVA	PERSPECTIVA SUBJECTIVA/POLÍTICA	

Assim, a fórmula que deve concorrer para a determinação do valor da taxa a fixar deve ter em conta as três componentes: Económica, Envolvente/Ambiental e Social.

#### **4. Metodologia**

##### **4.1. Fases do Estudo**

O estudo decorreu de acordo com as seguintes fases:

FASE I – Metodológica:

- 1- Constituição de uma equipa multidisciplinar;
- 2- Revisão preliminar das Tabelas de Taxas;
- 3- Escolha da abordagem metodológica.

FASE II – Custos por Departamento/Divisão:

- 1- Matriz de custos diretos por Departamento/Divisão;
- 2- Definição de critérios de imputação dos custos indiretos;
- 3- Matriz de custos indiretos por Departamento/Divisão.

FASE III – Custos por Taxa:

- 1- Matriz de custos diretos por Taxa:
  - a) Caracterização técnica da Taxa
  - b) Caracterização do processo com recursos afectos;
- 2- Distribuição dos custos diretos por Taxa;



3- Distribuição dos custos indiretos por Taxa;

4- Custos totais por Taxa.

FASE IV – Fundamentação das Taxas:

1- Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização;

2- Nova Tabela de Taxas.

#### ***4.2. Abordagem metodológica para a determinação do custo da atividade pública municipal***

É objetivo do presente estudo fazer a justificação económico-financeira:

- Das taxas devidas pela remoção de obstáculos administrativos à realização de operações urbanísticas;
- Das taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas.

O primeiro tipo de taxas decorre da compensação de atos administrativos e de processos operacionais de produção ou prestação de serviços. As segundas resultam da compensação ao Município pela realização manutenção, reforço de infraestruturas urbanísticas primárias e secundárias. Deste modo, adotou-se uma abordagem metodológica distinta na justificação económico-financeira dos dois tipos de taxas. Essas abordagens são explicitadas a seguir, não obstante o facto de ambas as abordagens assumirem alguns pressupostos comuns.

#### ***Pressupostos comuns às várias abordagens metodológicas***

Em todas as abordagens metodológicas de cálculo do custo da atividade pública municipal foi assumido o princípio de eficiência organizacional, em consonância com o disposto no n.º 2 do artigo 21.º da LFL, segundo o qual para efeito do apuramento dos custos, os mesmos “*são medido em situação de eficiência produtiva...*”.



A lei prevê ainda que a fundamentação seja realizada na medida do benefício auferido pelo particular. Deste modo, e atendendo ao princípio da equivalência jurídica, determinou-se que o benefício auferido pelo particular é tanto maior quantos mais obstáculos jurídico-administrativos forem removidos. Por exemplo, quem licencia mais lotes tem um benefício proporcionalmente maior, pelo que a taxa devida pela emissão de alvará de loteamento deverá ser proporcional ao número de lotes.

O valor das taxas pode ainda ser fixado com base em critérios de desincentivo à prática de certos atos ou operações, respeitando a necessária proporcionalidade. Por exemplo, a taxa devida pela emissão de alvará de licença de obras de construção, reconstrução e ampliação é proporcional ao número de meses, pretendendo-se desincentivar o prolongamento, no tempo, das obras.

#### **4.2.1. Taxas devidas pela remoção de obstáculos administrativos à realização de operações urbanísticas**

As taxas pela concessão de licenças, prática de atos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular foram determinadas tendo como principal referencial os custos subjacentes ao serviço prestado, bem como os benefícios do requerente, tendo, nalguns casos, sido incluído um desincentivo, quando é objetivo do Município desincentivar certas práticas.

Procedeu-se à estimativa do custo associado a cada serviço com base no custo de mão-de-obra dos vários intervenientes no processo, acrescentaram-se os outros custos diretos associados e imputaram-se os custos indiretos. Explica-se abaixo, com maior pormenor, como se procedeu ao cálculo do custo da atividade pública local no que concerne às operações de edificação e urbanização.

#### ***Método de apuramento do custo total da atividade pública local***



A fórmula geral utilizada para o cálculo do custo total (CT) do processo administrativo e operacional, tendo em regra como referência os valores de 2012, foi:

$$\mathbf{CT = MOD + MAT + CIND}$$

Sendo:

**MOD** – Custo da mão-de-obra Direta, em função da categoria profissional respetiva;

**MAT** – Custo dos materiais consumíveis e fornecimentos e serviços externos, custo das amortizações dos bens móveis e outros custos diretos, associados à mão-de-obra direta afeta a cada uma das fases do processo;

**CIND** – Custo indiretos, em função do Departamento/Divisão a que a mão-de-obra direta está afeta em cada uma das fases do processo.

As componentes da fórmula acima são calculadas do seguinte modo:

$$\mathbf{MOD = Tm \times MODm}$$

$$\mathbf{MAT = Tm \times MATm + Desloc + outros custos específicos}$$

$$\mathbf{CI = Tm (MOIm + OCIm)}$$

Sendo:

**Tm** – Tempo médio de execução, em minutos, de um processo tipo (com prazos e dimensões médias);

**MODm** – Custo da mão-de-obra Direta, por minuto;

**MATm** – Custo dos materiais, por minuto;

**Desloc** – Custos com deslocações.

**MOIm** – Custo da mão-de-obra indireta, por minuto

**OCI** - Outros custos indiretos, por minuto.

Resumindo, no cálculo do custo total da atividade pública utilizou-se a seguinte fórmula:



**CT = Tm x (MODm + MATm + CINDm) + Desloc + outros custos  
específicos**

Procedeu-se à estimativa do custo associado a cada serviço com base no tempo padrão dos vários intervenientes na prestação do mesmo. A partir dos fluxogramas de cada processo administrativo e/ou operacional, determinou-se o contributo, em minutos, de cada interveniente para o mesmo. Utilizando os custos com pessoal de cada um dos administrativos, técnicos e responsáveis dos serviços municipais envolvidos estimou-se o custo por minuto de trabalho de cada interveniente. Com base nestes valores, calculou-se o custo da mão-de-obra direta. A este valor adicionaram-se os custos diretos em materiais consumíveis, fornecimentos e serviços externos, bem como outros custos diretos inerentes à prática dos atos em causa. Sempre que aplicável adicionaram-se os custos com deslocações e vistorias. Finalmente, imputaram-se os custos indiretos.

***A. Método de cálculo do custo da mão-de-obra direta***

No que diz respeito aos custos com a mão-de-obra Direta foram calculados os custos por minuto médios de cada interveniente nos vários processos tendo em conta os diferentes índices de remuneração existentes reportados a maio de 2013.

Na determinação do número de minutos de trabalho anual utilizou-se a seguinte fórmula, considerando ainda as 35 horas de trabalho semanal para o ano de 2013:

**Minutos de trabalho anual = 52 semanas x 5 dias x 7 horas x 60 minutos - (8 feriados em dias úteis + 25 dias de férias) x 7 dias x 60 minutos.**

Assim, para calcular o número de minutos por ano, consideraram-se 25 dias de férias e 8 dias de feriados em dias de semana no ano de 2013:

<b>Minutos de trabalho anual</b>
----------------------------------



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

52 semanas 5 dias úteis 7 horas trabalho dia 60 minutos por hora	109.200	<b>95.340</b> minutos úteis ano 2013
25 dias de férias 8 dias de feriados em dias úteis	13.860	
<b>Ferriados em dias úteis de 2013</b>		
01-Jan	Ano Novo	
29-Mar	Sexta feira santa	
25-Abr	Dia da Liberdade	
01-Mai	Dia do trabalhador	
10-Jun	Dia de Portugal	
25-Jul	Feriado Municipal	
15-Ago	Assunção de Nossa Senhora	
25-Dez	Natal	
<b>Anexo II</b>		

O custo com mão de obra direta por minuto (MODm), para os diferentes intervenientes nos processos, de acordo com os valores das remuneração em vigor no Município de Cantanhede, incluindo os descontos para a CGA e a Segurança Social a cargo do Município, custos com saúde, seguros e subsídio de refeição, apresentam-se no quadro abaixo, reportado a maio de 2013.

<b>MODm (mão - de - obra direta por minuto)</b>	
Alexandra Nora	0,16 €
António Abreu	0,63 €
Carlos Dlogo	0,31 €
Célia Oliveira	0,19 €
Dora Costa	0,16 €
Graça Silva	0,24 €
Helena Teodósio	0,58 €
Idália Silva	0,15 €
Isabel Freire	0,17 €
Isabel Matos	0,52 €
Jerónimo Pinto	0,57 €
Nuno Nogueira	0,52 €



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

Paula Rodrigues	0,20 €
Pedro Alves	0,28 €
Ricardo Bento	0,16 €
Rosa Pascoal	0,31 €
Rosa Reis	0,19 €
Sónia Figueira	0,15 €
Vitor Silva	0,27 €
Jorge Tropa	0,19 €
Paulo Marques	0,34 €
Ana Lopes	0,19 €

### Anexo III

#### ***B. Método de cálculo do custo de materiais e outros custos diretos (MAT)***

Considerou-se nesta rubrica os custos com materiais consumíveis e fornecimentos externos, amortizações de bens móveis, as deslocações e outros custos diretos.

#### **Custos com materiais e outros custos diretos**

Corresponde à aquisição de bens e serviços. Inclui os custos com material de escritório, água, eletricidade e aquecimento, assistência técnica, trabalhos especializados, e outros custos. Os custos por minuto são apresentados no quadro a seguir.

<b>Custo de materiais e outros custos diretos</b>			
	<b>Materiais</b>	<b>Outros Custos</b>	<b>Cálculo para 2012</b>
Departamento Urbanismo - Direção	2.271,96	1.251,94	0,037
Divisão de gestão urbanística	244,70		0,003
Divisão ordenamento do território	685,63		0,007
		<b>Total</b>	0,047
		<b>Média</b>	<b>0,016</b>

### Anexo IV

#### **Custo da amortização de bens móveis**



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

Na determinação do custo da amortização dos bens móveis considerou-se o valor da amortização anual do *enxoval*, constituído por um computador, uma impressora, uma secretária, uma cadeira e um bloco rodado, considerados elementos imprescindíveis para qualquer funcionário realizar o seu trabalho. Os valores apurados apresentam-se no quadro abaixo.

<b>Custo de amortização do enxoval por minuto (valores com IVA)</b>			
	<b>Valor Aquisição</b>	<b>Vida Útil</b>	<b>Amortização Anual</b>
Torre PC	1.088,88	4	272,22
Monitor	256,88	4	64,22
Secretária	392,50	8	49,06
Cadeira	342,72	8	42,84
Bloco rodado	186,05	8	23,26
Amortização anual do Enxoval			451,60
Amortização anual do Enxoval - Custo por minuto			<b>0,005</b>

Anexo v

### **Custo com deslocações**

Para o cálculo dos custos médios com deslocações alvo de cobrança, foi verificada a distância média a percorrer numa viagem de ida e volta, tendo por referência a distância em linha reta desde as instalações do Município, nos paços do Concelho até ao limite mais afastado do concelho - 22,177 Km - e até ao limite mais próximo - 5.79 Km. Obtém-se uma distância média de 27,967 Km para uma viagem de ida e volta. Considerou-se igualmente que uma viagem envolve em média um período de 30 minutos. Para a determinação do custo de deslocação em viatura própria, foi considerado o estipulado na Portaria n.º 30-A/2008 de 10 de janeiro, ou seja 0.39 €/Km. Assim, cada deslocação tem o custo de  $27.967 \text{ Km} * 0.39 \text{ €} = 10.90 \text{ €}$

Verificam-se custos com deslocações nos processos que envolvem vistorias. Estas, são em geral feitas por uma Comissão de Vistorias, pelo que ao valor pago pela deslocação somar-se-á o custo com os elementos envolvidos no processo de vistoria.



### **C. Método de apuramento de custos indiretos**

Consideram-se Custos Indiretos aqueles que não são passíveis de identificação concreta com um processo. São exemplos os custos de atividades suporte como sejam as ligadas às áreas funcionais da Direção do Departamento Administrativo e Financeiro, Divisão Financeira, Serviço Municipal de Inovação e Qualidade e Serviço Municipal de Fiscalização.

Na imputação dos Custos Indiretos assumiu-se que o funcionário para exercer determinada tarefa utiliza num determinado período de tempo os recursos disponíveis do Município e a sua função é suportada por outros sectores que prestam serviços internos à sua unidade orgânica.

O apuramento dos custos indiretos assentou, primeiro, na compilação dos custos anuais dos Departamentos/Divisões identificados como indiretos. Posteriormente, imputaram-se ao Departamento de Urbanismo os custos que os serviços supracitados tiveram com mão-de-obra, com aquisição de bens e serviços, com locação financeira e com amortizações de bens móveis. O coeficiente de imputação foi calculado do seguinte modo:

$$K = \text{MO Urbanismo} / (\text{Total MO} - \text{MO imputada ao DU}) = 14,83\%$$

O cálculo dos Custos Indiretos do Departamento de Urbanismo fez-se com base no seguinte fórmula:

$$\text{CI Departamento de Urbanismo} = \text{CI} \times K$$

A partir deste valor calcularam-se os Custos Indiretos do Departamento de Urbanismo, por minuto, conforme quadro seguinte.

#### **Custos Indiretos do Departamento de Urbanismo, por minuto**

	<b>minutos</b>	<b>MOI</b>	<b>OCI</b>
custo anual	2.383.500	595.911,76	139.923,73
custo minuto		<b>0,037</b>	<b>0,009</b>

**Anexo VI**

25 funcionários do urbanismo \* 95 340 minutos úteis no ano de 2013



Finalmente, imputaram-se os custos indiretos a determinado processo ou ato com base na relação direta e proporcional dos custos indiretos com os tempos médios apurados, ou seja, os custos indiretos foram rateados proporcionalmente pelos minutos utilizados em determinado processo ou ato, assumindo-se portanto que os custos indiretos se repartem em função dos funcionários do Município e da sua contribuição nos processos ou atos.

#### **4.2.1.1. Fórmula de cálculo do valor das taxas devidas pela remoção de obstáculos administrativos à realização de operações urbanísticas**

O valor da taxa a cobrar pelo Município de Cantanhede apresenta-se calculado pela seguinte fórmula geral:

$$\text{Taxa} = \text{CT} \times \text{BENEF} \times (1 + \text{DESINC}) \times (1 - \text{CSOCAIL})$$

Sendo:

CT – Custo Total;

BENEF – Benefício auferido pelo particular;

DESINC – Desincentivo à prática de certos atos ou operações;

CSOCIAL – Custo social suportado pelo Município.

Os coeficientes de benefício, de desincentivo e de custo social são definidos a nível político e traduzem de uma forma consistente as orientações políticas do Município para a atividade pública local. A aplicação desta metodologia tem assim a vantagem de tornar mais explícitas as opções feitas quando se fixam os valores das taxas e favorece as futuras revisões da matriz de taxas, por exemplo, em futuras revisões das taxas poder-se-á equacionar a introdução de ajustamentos sempre que se justificar uma maior aproximação ao custo total da atividade pública local ou uma reavaliação do benefício/desincentivo dos promotores.

Uma vez apurado o custo total da atividade pública local para cada taxa, procedeu-se a uma análise comparativa entre este valor e os valor da taxa, para cada ato e operação urbanística.



Assumi-se que existe sempre um benefício por parte do promotor, pelo que o benefício aparece, regra geral, com o valor de um. Nalguns casos, em que o promotor tem um acréscimo de benefício relativamente à situação de base, resultante, por exemplo de um maior número de lotes, de uma maior área de construção, a taxa a cobrar inclui um coeficiente de benefício superior a um.

Noutros casos, o custo da atividade pública é superior ao valor das taxas aplicadas, suportando o Município um custo social, medido em percentagem do custo que o Município suporta face ao valor que arrecada com a taxa. Noutras situações, há um desincentivo à prática de certos atos ou operações, verificando-se, portanto, que o valor das taxas aplicadas é superior ao custo da atividade pública local.

No casos, em que a taxa a cobrar depende da zona geográfica do concelho onde se insere a operação urbanística, o valor do desincentivo vem em euros, pelo que a fórmula acima vem:

$$\text{Taxa} = \text{CT} + \text{DESINC}$$

#### **4.2.2. Taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas**

No que se refere à aplicação da abordagem metodológica associada às taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, o n.º 5 do artigo 116.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação estabelece que na sua fundamentação se deve ter em consideração, designadamente, os seguintes elementos:

- a) Programa plurianual de investimentos municipais na execução, manutenção e reforço das infraestruturas gerais, que pode ser definido por áreas geográficas diferenciadas;
- b) Diferenciação das taxas aplicáveis em função dos usos e tipologias das edificações e, eventualmente, da respetiva localização e correspondentes infraestruturas locais.



## **Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede**

---

Por outro lado, o mesmo diploma prevê nos n.º 4 e 5 do seu artigo 44.º que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município, em numerário ou em espécie pela não cedência das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de determinadas operações urbanísticas, nos termos definidos no seu regulamento municipal.

## 5. Relatório detalhado do Regulamento Municipal das Taxas de Edificação e Urbanização

Neste regulamento, considerou-se, para as taxas pela concessão de licenças, prática de atos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular, o custo total padrão de um processo tipo, com prazos e dimensões médias, definido com base no histórico de processos. Na taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, foram considerados os investimentos realizados ou a realizar pelo Município na execução, manutenção e reforço das infraestruturas.

### 5.1. Taxas devidas pela remoção de obstáculos administrativos à realização de operações urbanísticas

#### 1. Taxa de entrada do pedido – no ato de entrada

As taxas pela apreciação de processos são sempre inferiores ao custo da contrapartida pelo serviço prestado, pelo que as mesmas envolvem um custo social a suportar pelo Município.

Estas taxas serão pagas independentemente dos pedidos virem ou não a ser deferidos, pois o serviço de apreciação dos pedidos é sempre prestado.

Este custo social será suportado pelo município, nas situações em que o requerente não proceda ao levantamento da licença de construção. Caso a licença seja emitida, este custo é deduzido ao montante de taxas a pagar nos termos do regulamento.

Foi ainda introduzida uma taxa correspondente à emissão de certidões, relativas a construções edificadas antes de 01 de janeiro de 1987.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

A viabilidade da emissão desta certidão carece de vistoria ao local, que poderá não dar provimento à pretensão do munícipe, sendo que neste caso o mesmo paga apenas uma parte do custo real, com a realização da vistoria.

**Quadro I - Taxa de entrada do pedido - no ato de entrada (Artigo 6º)**

	Custos diretos			Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MOD	MAT	Total	MOI	OCI	Total					
1, Entrada dos pedidos de licenciamento ou comunicação prévia											
1,1 - Obras de edificação e /ou demolição	188,55	11,58	200,13	21,14	4,96	26,10	226,22	1		56%	100,00
1,2 - Obras de urbanização (não inseridas em loteamento)	151,13	8,83	159,96	16,13	3,79	19,92	179,88	1		44%	100,00
1,3 - Operações de loteamento (por lote)*	92,51	3,84	96,34	7,01	1,65	8,65	105,00	1		76%	25,00
1,4 - Trabalhos de remodelação de terrenos	97,13	6,09	103,22	11,12	2,61	13,74	116,95	1		79%	25,00
2.- No ato de entrada do pedido de certidão em como a edificação é anterior a 01 de Janeiro de 1987 (implica a realização de vistoria)	96,11	3,35	99,46	6,12	1,44	7,55	107,01	1		77%	25,00
3 - Entrada do pedido de autorização de utilização (sem vistoria)	136,73	8,23	144,95	15,02	3,53	18,54	163,49	1		76%	40,00

\* considera-se que uma operação de loteamento tem em média 5 lotes

## 2. Emissão do alvará ou admissibilidade

### 2.1. Loteamento

O cálculo do custo da atividade pública local num loteamento, resulta dos seguintes fatores:

- 1.1.) Emissão de alvará;
- 1.2.) Numero de lotes;
- 1.3.) Área bruta de construção diferenciada por zona geográfica;



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

---

### 1.4.) Publicação do alvará;

Para o cálculo da emissão do alvará foi considerado o valor correspondente às horas de mão-de-obra direta, materiais, acrescido dos custos indiretos. A diferença de taxas cobradas no caso dos alvarás, reflete o facto de o alvará único englobar a operação de loteamento e obras de urbanização, sendo para isso necessário mais horas de mão de obra direta. A apreciação do projeto de loteamento considera o número de lotes e a área de construção em função da zona geográfica. Para o loteamento tipo, foram analisados os loteamentos dos últimos 5 anos, tendo resultado os seguintes valores médios:

1.2.) 5 lotes; 1.3.) 2090 m<sup>2</sup> de área bruta de construção

A taxa correspondente a este loteamento tipo é de:

$$\text{TAXA} = 5 \times 50 \text{ €} + 2090 \times 0,25 \text{ €} = 772,50 \text{ €}$$

O custo da contrapartida pelo serviço prestado é de 524,99 €. A diferença entre a taxa e o custo da contrapartida corresponde a um benefício de 1.47, decorrente da variação do número de lotes. Na sua parte fixa a taxa por alvará ou admissibilidade não cobre o custo da contrapartida. No entanto, os valores fixados por lote e por m<sup>2</sup> permitem cobrir o custo da contrapartida.

No aspeto geográfico, distinguem-se três níveis de localização, Nível I (cidade de Cantanhede e Praia da Tocha), Nível II (Ançã, Febres e Tocha) e Nível III (resto do concelho), suportando o Município um custo social crescente do Nível I para o Nível III. Considera-se um benefício por m<sup>2</sup> de construção igual nas três zonas geográficas do concelho.

Nos custos de publicação foram analisados os valores pagos nos últimos 5 anos, calculando-se a média, por não existir uma relação direta entre o custo da publicação e o tamanho do loteamento.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

As alterações ao alvará ou admissibilidade são desincentivadas, pelo que a taxa a cobrar é superior ao custo da contrapartida.

Quadro II - Loteamento (Artigo 9º)

	Custos diretos			Custos Indiretos			Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MOD	MAT	Total	MOI	OCI	Total				
1 - Emissão do alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia:										
1,1 - Por cada alvará ou admissibilidade										
1,1,1 - Alvará único	123,00	14,01	137,01	25,58	6,01	31,59	1	11%	150,00	150,00
1,2 - Acresce por cada lote:	44,05	1,83	45,88	3,34	0,78	4,12	1		50,00	50,00
1,3 - Acresce por local e m2 de área de construção										
1,3,1 - Nivel I	0,22	0,01	0,23	0,02	0,00	0,02	1	0%	0,25	0,25
1,3,2 - Nivel II	0,22	0,01	0,23	0,02	0,00	0,02	1	20%	0,20	0,20
1,3,3 - Nivel III	0,22	0,01	0,23	0,02	0,00	0,02	1	40%	0,15	0,15
1,4 - Publicação do aviso de emissão										
1,4,1 - Até 20 lotes	9,60	101,22	110,82	2,22	0,52	2,75	1	12%	100,00	100,00
1,4,2 - mais de 20 lotes	9,60	101,22	110,82	2,22	0,52	2,75	1,76		200,00	200,00
3 - Alterações ao alvará de admissibilidade										
3,1 - Por cada aditamento ou averbamento	32,70	3,35	36,05	6,12	1,44	7,55	1	15%	50,00	50,00
3,2 - Acresce por cada lote a mais	44,05	1,83	45,88	3,34	0,78	4,12	1		50,00	50,00

## 2.2. Obras de urbanização

A emissão do alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia nas obras de urbanização implica uma taxa por cada alvará ou admissibilidade inferior ao custo da contrapartida pelo serviço prestado, o que envolve um custo



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

social para o Município. Para o tempo inicialmente definido para a construção das infraestruturas, o Município cobra um valor semelhante ao custo da contrapartida pelo serviço prestado, considerando que o tempo médio para a execução das obras de urbanização é de 12 meses. A emissão de novo alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia por ter caducado o anterior pretende-se desincentivar, sendo a taxa a cobrar progressivamente superior ao custo da contrapartida, em função da duração.

**Quadro III - Obras de Urbanização (Artigo 10º)**

	Custos diretos		Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MOD	MAT	Total	MOI	OCI					
1 - A emissão do alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia de Obras de Urbanização, está sujeita ao pagamento das seguintes taxas:										
1.1 - Por cada alvará ou admissibilidade:	94,20	10,36	104,56	18,91	4,44	23,35	127,91	1	41%	75,00
1.2 - Prazo - Por cada mês:	17,45	0,89	18,34	1,62	0,38	2,00	20,34	1	2%	20,00
1.3 - Publicação do aviso de emissão:	9,60	101,22	110,82	2,22	0,52	2,75	113,57	1	12%	100,00
2 - No caso de alterações ao alvará ou admissibilidade, são devidas as seguintes taxas:										
2.1 - Por cada aditamento, e/ou averbamento:	32,70	3,35	36,05	6,12	1,44	7,55	43,61	1	15%	50,00
3 - As prorrogações do prazo da execução das obras de urbanização estão sujeitas ao pagamento de 10% do valor definido para o alvará ou admissibilidade inicial.										10% do valor inicial
4 - No caso do licenciamento ou comunicação prévia de loteamento com obras de urbanização ter caducado, - Por cada mês	49,20	3,66	52,86	6,67	1,57	8,24	61,10	1	64%	100,00



### 2.3. Remodelação dos terrenos

A taxa a cobrar apresenta um valor inferior ao custo da contrapartida, havendo portanto um custo social a suportar pelo Município, tanto na emissão do alvará como na análise do pedido.

O valor que acresce por hectare corresponde a 40% do valor cobrado para o 1º hectare.

Quadro IV - Trabalhos de remodelação de terrenos (Artigo 11º)

	Custos diretos			Custos Indiretos			Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MOD	MAT	Total	MOI	OCI	Total				
1. A emissão do alvará admissibilidade para trabalhos de remodelação dos terrenos ...	29,35	2,64	31,99	4,82	1,13	5,95	1		34%	25,00
1.1 - Por alvará ou admissibilidade	97,20	6,09	103,29	11,12	2,61	13,74	1		57%	50,00
1.2 - Por licenciamento, com área até um hectare										
1.2.1 - Acresce por hectare ou fracção						20				20,00

### 2.4. Obras de edificação e demolição

O cálculo do custo da atividade pública local em obras de edificação e demolição, resulta dos seguintes fatores:

- 1.1.) Emissão de alvará;
- 1.3.) Por área de construção, diferenciada por zona geográfica;
- 1.4.) Prazo de execução;

Para o cálculo da emissão do alvará foi considerado o valor correspondente às horas de mão-de-obra direta, materiais, acrescido dos custos indiretos. Na sua parte fixa a taxa por alvará ou admissibilidade não cobre o custo da contrapartida pelo serviço prestado.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

---

A apreciação do projeto de arquitetura e especialidades considera área de construção em função da zona geográfica. Considerou-se que uma edificação tipo, apurada dos valores médios registados em 2012, terá 280 m<sup>2</sup> de área de construção, a que corresponde um custo da contrapartida de 1,13 €/m<sup>2</sup>, representando um custo social para o Município que é crescente em função da zona geográfica.

O valor cobrado em função do prazo de execução da obra, corresponde à intervenção da equipa de fiscalização que se desloca ao local de 3 em 3 meses, representando o prolongamento das obras no tempo um desincentivo.

O valor cobrado por aditamentos ao alvará ou admissibilidade, em virtude da prorrogação do prazo do alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia de edificação, corresponde a 10% do valor inicial. No caso de aditamentos para acabamentos o valor da taxa a cobrar é de 25% do valor inicial. Por cada alteração sujeita a licenciamento ou comunicação prévia, que resulte num aditamento a um alvará ou admissibilidade, é devida a taxa de 25% do valor inicial do ponto 1.1 e 1.2.

Na emissão do novo alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia por ter caducado o anterior considera-se que a prorrogação é no mínimo de 12 meses. Como se pretende desincentivar o prolongamento das licenças, a taxa a cobrar é superior ao custo da contrapartida, incluindo, assim, um desincentivo.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

**Quadro V - Obras de edificação (Artigo 12º)**

	Custos diretos			Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MOD	MAT	Total	MOI	OCI	Total					
I. A emissão do alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia para obras de construção, reconstrução, .....	50,50	4,77	55,27	8,71	2,08	10,76	66,03	1	62%		25,00
1.1 - Por alvará ou admissibilidade:											
1.2 - Por m² de área de construção calculada da seguinte forma: $Ac = Aa + 0,3Ab$ :											
1.2.1 - Nível I	0,93	0,06	0,99	0,11	0,03	0,14	1,13	1	29%		0,80
1.2.2 - Nível II	0,93	0,06	0,99	0,11	0,03	0,14	1,13	1	42%		0,65
1.2.3 - Nível III	0,93	0,06	0,99	0,11	0,03	0,14	1,13	1	56%		0,50
1.3 - Prazo de execução - Por cada mês:	3,70	0,20	3,90	0,37	0,09	0,46	4,36		15%		5,00
2.1 - Os aditamentos ao alvará ou admissibilidade, em virtude da prorrogação do prazo do alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia de edificação,											10% do valor inicial
2.2 - Os aditamentos ao alvará ou admissibilidade em virtude da prorrogação do prazo do alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia de edificação para acabamentos,											25% do valor inicial
2.3 - Sempre que haja uma alteração sujeita a licenciamento ou comunicação prévia, que resulte num aditamento a um alvará ou admissibilidade é devida a taxa de:											25% do valor inicial do ponto 1.1 e 1.2
3 - No caso do alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia de obras de edificação ter caducado, a emissão do novo alvará .....	1,63	0,54	8,17	0,99	0,23	1,22	9,39	1	60%		15,00
- Por cada mês:											

## 2.5. Casos especiais

Para a emissão do alvará ou admissibilidade segue a mesma lógica do ponto 2.4.

Na taxa por apreciação do projeto de arquitetura em caso de muros, consideraram-se os muros para um terreno tipo, que terá uma frente a confinar com a via pública de 20 metros lineares e muros entre inquilinos com 80 metros lineares. A taxa a cobrar é inferior ao custo da contrapartida pelo serviço prestado, envolvendo um custo social para o Município.

Na taxa por apreciação do projeto de arquitetura em caso de piscinas, tanques e outros recipientes, considerou-se um recipiente de 60 m<sup>2</sup>. Neste caso, a taxa é superior ao custo da contrapartida, envolvendo um benefício para o promotor.

O valor cobrado em função do prazo de execução da obra, corresponde à intervenção da equipa de fiscalização que se desloca ao local de 3 em 3 meses, representando o prolongamento das obras no tempo um desincentivo.

No caso de fixação de alinhamento de muros de vedação, sem projeto, a taxa por metro linear é cerca de 4 vezes superior à taxa a pagar nas situações em que existe projeto, representando esta taxa um benefício para o promotor, porque não tem que apresentar projeto.

Nas taxas por motivo de abertura, modificação ou fechamento de vãos ou de ampliação de fachadas considerou-se uma alteração de um vão de 10 m<sup>2</sup>. Como estas obras só são, em princípio, aprovadas se envolverem externalidades positivas, ou seja, se forem realizadas de modo a beneficiarem as edificações, a taxa a cobrar pelas mesmas envolve um custo social para o Município.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

Na emissão do novo alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia por ter caducado o anterior considera-se que a prorrogação é no mínimo de 12 meses. Como se pretende desincentivar o prolongamento das obras, a taxa a cobrar é superior ao custo da contrapartida, incluindo, assim, um desincentivo associado à duração das obras.

**Quadro VI - Casos especiais (Artigo 13º)**

	Custos diretos		Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MOD	MAT	Total	MOI	OCI					
1. A emissão de alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia para construções, reconstruções, ampliações, alterações de edificações ligeiras, tais como muros, piscinas, tanques, ou depósitos não consideradas de escassa relevância urbanística, ....										
1,1 - Por alvará	29,35	2,64	31,99	4,82	1,13	5,95	1	34%	25,00	
1,2,1 - Muros confinantes com a via pública, por metro linear	2,83	0,19	3,02	0,35	0,08	0,43	1	65%	1,20	
1,2,2 - Muros não confinantes com a via pública, por metro linear	0,71	0,05	0,75	0,09	0,02	0,11	1	64%	0,40	
1,3 - Piscinas, tanques e outros recipientes destinados a líquidos, por m <sup>2</sup>	1,57	0,10	1,67	0,18	0,04	0,22	2,65		5,00	
2 - Prazo de execução para todos casos referido no n.º 1 - por cada mês:									5,00	
3 - Fixação de alinhamento de muros de vedação referidos no n.º 2.5 do artigo 3.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (por metro linear)	3,61	0,75	4,36	0,37	0,09	0,46	1,04		5,00	
4 - Abertura, modificação ou fechamento de vãos ou de ampliação de fachadas (por m <sup>2</sup> )	14,43	0,91	15,34	1,67	0,39	2,06	1	43%	10,00	
5 - Emissão do novo alvará resultante da concessão de nova licença ou comunicação prévia (por mês):									15,00	

## 2.6. Autorização de utilização e de alteração do uso

Estimou-se o custo da admissão do alvará de autorização de utilização para construções para uma *unidade tipo*, constituída por:

1.1.) 1 fogo; 1.2.) 280 m<sup>2</sup> área de construção.

Na sua parte fixa a taxa por alvará ou admissibilidade não cobre o custo da contrapartida pelo serviço prestado. Contudo, se compararmos a taxa que o promotor efetivamente paga pela unidade tipo, verificamos que se aproxima do custo da contrapartida, envolvendo mesmo ainda assim um custo social para o Município.

A taxa correspondente a esta unidade tipo é de:

$$\text{TAXA} = 60,00 + 280 \times 0,10 = 88,00 \text{ €}.$$

O custo da contrapartida pelo serviço prestado é de:

$$\text{CUSTO TOTAL} = 128,45 \text{ €}.$$

De facto, a diferença entre a taxa efetivamente paga pela unidade tipo e o custo da contrapartida corresponde a um custo social para o Município de 31%.

Por cada fogo ou unidade de ocupação a mais considerou-se um custo correspondente a 50% do custo base com o 1º fogo ou unidade de ocupação.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

**Quadro VII - Autorização de utilização (Artigo 14º)**

MOD	Custos diretos		Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MET	Total	MOI	OCI	Total					
103,00	7,82	110,82	14,28	3,35	17,63	128,45	1	53%	60,00	
						30,00	1		30,00	
						0,10	1		0,10	

1 - A emissão de alvará de autorização de utilização para construções, reconstruções, ampliações, alterações de obras de edificações que não estejam sujeitas a legislação específica, está sujeita ao pagamento da seguinte taxa, fixada em função do número de fogos ou unidades de ocupação e seus anexos:  
1.1 - 1º Fogo ou unidade de ocupação:  
1.2 - Por cada fogo ou unidade de ocupação a mais:  
1.3 - Por m2 de construção:

### 2.7. Obras inacabadas

No cálculo do custo da contrapartida para as obras inacabadas consideraram-se os mesmos valores padrão do item 4 das obras de urbanização (vd. Quadro III) e das obras de edificação (vd. Quadro V).

Na emissão de aditamento ao alvará de licença ou admissibilidade da comunicação prévia por motivo de obras inacabadas considera-se que a prorrogação é no mínimo de 12 meses para obras de edificação e de 3 meses para obras de urbanização. Como se pretende desincentivar o prolongamento das licenças, a taxa a cobrar é superior ao custo da contrapartida, incluindo, assim, um desincentivo a estes atos. Este desincentivo é maior nas obras de urbanização do que nas obras de edificação pelo diferente uso que as construções normalmente têm. Em geral, as obras de edificação são para uso próprio dos promotores. Já as obras de urbanização correspondem, regra geral, a um investimento do



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

promotor. Para além de envolverem um maior benefício para o promotor, as obras de urbanização implicam maior complexidade na análise e um maior número de técnicos envolvidos.

Quadro VIII - Obras inacabadas (Artigo 16º)

MOD	Custos diretos		Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MAT	Total	MOI	OCI	Total					
46,77	1,96	47,73	3,58	0,84	4,43	52,16	1	92%		100,00
7,63	0,54	8,17	0,99	0,23	1,22	9,39	1	60%		15,00

1 - Nas situações referidas no artigo 88.º

do RJUE.....

1.1 - Emissão de aditamento ao alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia relativa a obras de urbanização - por cada mês:

1.2 - Emissão de aditamento ao alvará de licença ou admissibilidade de comunicação prévia relativa às obras de edificação - por cada mês:

### 3. Licenciamentos Especiais

#### 3.1. Licenciamentos industriais

São devidas taxas respeitantes à atividade industrial, nos termos do art.º 79º e anexo III do Sistema de Indústria Responsável (SIR), aprovado pelo Decreto-lei n. 169/2012, de 01/08.

O SIR estabelece regras de determinação do valor das taxas a aplicar pelas entidades coordenadoras dos licenciamentos industriais, utilizando a seguinte forma: **Tf = Tb x Fd x Fs**, em que:

➤ **Tf:** Taxa final;



- **Tb:** Taxa base (determinada em 94,92€ e automaticamente atualizada, a partir de 1 de Março de cada ano, com base na variação do índice médio de preços no consumidor no continente relativo ao ano anterior, excluindo a habitação, e publicado pelo INE);
- **Fd:** Fator de dimensão;
- **Fs:** Fator de serviço;

Há a necessidade de assegurar, com a introdução das taxas municipais, a “não distorção”, da concorrência entre as empresas que se dedicam à atividade industrial, independente da entidade coordenadora.

Relativamente ao fator dimensão, houve o devido cuidado e respeito pela diferenciação/proporcionalidade entre tipologias e escalões já estabelecidos pelo SIR e, dentro da tipologia 3, pelas atividades desenvolvidas em prédios destinados à habitação e ao comércio e serviços.

O SIR estabelece os fatores de serviços para a “Mera Comunicação Prévia” quando da competência das ZER, e para as vistorias, respetivamente 0.5 e 0.3 (a parte da DGAV), tendo sido este o critério adotado pelo Município para o cálculo das taxas.

Relativamente ao fator de dimensão foram considerados 3 níveis, o mais alto são estabelecimentos industriais não inserido na parte 2A e 2B do anexo I do SIR, um segundo os estabelecimentos inseridos na parte 2A que podem ser instalados em edifícios que admita comércio e serviços e um terceiro referente aos estabelecimentos descritos na parte 2B que são os que se podem instalar em edifícios habitacionais.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

Quadro IX- Licenciamentos Industriais (Artigo 24º)

	Tf = Tb x Fd x Fs			Parte da DGAV		Parte do Município	Benefício Desincentivo	Custo Social	Taxa
	Tb	Fd	Fs	Tf	Taxa				
2 - Receção da mera comunicação prévia de estabelecimento do tipo 3:									
2.1 - Anexo I - parte 1 do SIR	97,53	3,00	0,50	146,30			1,03		150,00
2.2 - Anexo I - parte 2-A do SIR	97,53	2,00	0,50	97,53			1,03		100,00
2.3 - Anexo I - parte 2-B do SIR	97,53	1,00	0,50	48,77			1,03		50,00
3 - Vistoria prévia relativa à mera comunicação prévia de estabelecimento do tipo 3 para o exercício da atividade agroalimentar (alínea h) n.1, art. 79º do SIR):									
3.1 - Anexo I - parte 1 do SIR (quando potência elétrica contratada superior a 40,0 KVA)	97,53	3,00	1,00	292,59	0,30	87,78	204,81	1,03	300,00
3.2 - Anexo I - parte 1 e 2-A do SIR (quando potência elétrica contratada inferior a 40,0 KVA)	97,53	2,00	1,00	195,06	0,30	58,52	136,54	1,03	200,00
3.3 - Anexo I - parte 2-B do SIR	97,53	1,00	1,00	97,53	0,30	29,26	68,27	1,03	100,00

De acordo com o n.º 4 do Anexo III do SIR, as camaras municipais passam a ser competentes para licenciar os estabelecimentos industriais do tipo 2 que sejam anexos de pedraira por elas licenciadas, optando nestes estabelecimentos o Município em aplicar a taxa calculada nos termos do anexo V do SIR. Quando os pedidos forem mediados nos posto de atendimento municipal, o Município elevará a taxa para o dobro, seguindo sensivelmente o mesmo critério do anexo V do SIR.

### 3.2. Licenciamentos de instalações de gás e pedidos de abastecimento de combustíveis

As taxas a cobrar na entrada dos pedidos nos processos de licenciamento de instalações de gás e de abastecimento de combustíveis são inferiores ao custo da contrapartida pelo serviço prestado, em instalações sujeitas a licenciamento, pelo que as mesmas envolvem um custo social a suportar pelo Município. As taxas devidas pela entrada dos pedidos de licenciamento simplificado ou não sujeitas a licenciamento, representam um benefício para o requerente, pois não terá



que elaborar projeto. A taxa devida pela apreciação dos pedidos de aprovação dos projetos de construção e alteração de instalações de gás e de abastecimento de combustíveis corresponde ao custo da certificação mais 10% para administração (custo de processos entregues não certificados), o mesmo se verificando nas situações de vistoria.

A emissão da licença de exploração e os averbamentos representam sempre um benefício para o requerente.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

**Quadro X- Instalações de combustíveis (Artigo 25º)**

	Custos diretos			Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MOD	MAT	Total	MOI	OCI	Total					
1 - Entrada de pedidos quanto a:											
1.1 - Instalações sujeitas a licenciamento de Postos de Abastecimento para consumo público:	246,00	11,58	257,58	21,14	4,96	26,10	283,67	1		12%	250,00
1.2 - Outras instalações sujeitas a licenciamento	246,00	11,58	257,58	21,14	4,96	26,10	283,67	1		20%	200,00
1.3 - Instalações sujeitas a licenciamento simplificado (Tipos A1, A2 e A3)	112,10	6,50	118,60	11,87	2,79	14,65	133,25	1			135,00
1.4 - Instalações não sujeitas a licenciamento (Tipo B2)	67,25	3,96	71,21	7,23	1,70	8,93	80,14	1,68			135,00
2 - Apreciação do pedido											
2.1 - Na aprovação de projetos de construção e alteração de instalações de armazenamento de produtos de petróleo, não instruídos com a certificação de aprovação do projeto, é aplicada a taxa:											Custo da Certificação por uma entidade inspetora (E.I.), acrescido de 10%
3 - Vistorias											
3.2 - Para emissão da licença de exploração sem certificado de inspeção, o valor da taxa será correspondente ao:											Custo da Vistoria a ser executada por uma E.I. acrescido de 10%
3.3 - Outras Vistorias	179,61	6,30	185,90	11,49	2,70	14,19	200,10	1			200,00
4 - Emissão da licença de exploração											
4.1 - Instalações sujeitas a licenciamento	63,65	5,28	68,93	9,64	2,26	11,90	80,83	3,71			300,00
4.2 - Instalações sujeitas ao licenciamento simplificado	63,65	5,28	68,93	9,64	2,26	11,90	80,83	2,47			200,00
5 - Averbamentos:	86,25	5,28	91,53	9,64	2,26	11,90	103,43	1,90			200,00

### 3.3. Pedreiras

As taxas a cobrar na entrada dos pedidos, são inferiores ao custo da contrapartida, pelo que as mesmas envolvem um custo social a suportar pelo Município.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

A taxa pela atribuição de licença, entrega do relatório técnico e averbamentos é superior ao custo da contrapartida, pelo que a mesma inclui uma fator de desincentivo decorrente dos custos ambientais que estas atividades acarretam para a comunidade em geral.

Quadro XI- Pedreiras e aterros (Artigo 26º)

MOD	Custos diretos		Custos Indiretos				Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MAT	Total	MOI	OCI	Total						
572,10	18,58	590,68	33,93	7,97	41,89	632,58	1		60%	250,00	
128,21	6,91	136,11	12,61	2,96	15,57	150,68	1			150,00	
197,40	7,62	205,02	13,90	3,26	17,17	222,19	1	125%		500,00	
69,16	3,66	72,81	6,67	1,57	8,24	81,05	1	23%		100,00	
77,25	4,27	81,52	7,79	1,83	9,62	91,13	1	65%		150,00	
102,00	6,70	108,70	12,24	2,87	15,11	123,81	1		52%	60,00	
102,00	6,70	108,70	12,24	2,87	15,11	123,81	1		52%	60,00	

1 - Entrada do Pedido:

2 - Vistorias relativas à exploração:

3 - Atribuição de licença:

4 - Entrega de relatório técnico:

5 - Averbamentos:

6 - Quando não se encontrem sujeitos a regime legal específico, nem constituam ações preparatórias de outras já licenciadas, estão sujeitas a licenciamento municipal, nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 139/89, de 28 de Abril:

6.1.- Pelo licenciamento de ações de destruição do revestimento vegetal que não tenham fins agrícolas, por hectare.

6.2.- Pelo licenciamento de ações de aterro ou escavações que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável, por hectare.

### 3.4. Antenas de telecomunicações

A Município de Cantanhede optou por uma taxa de 500 €, superior ao custo da apreciação do processo, incluindo um desincentivo relacionado com os impactos ambientais negativos associados à paisagem urbana, bem como a questões sociais ligadas ao tratamento de reclamações sobre este tipo de instalações.



**Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede**

**Quadro XII- Antenas de Telecomunicações (Artigo 27º)**

Custos diretos		Custos Indiretos			Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa	
MOD	MAT	Total	MOI	OCI					Total
257,70	14,01	271,71	25,58	6,01	31,59	303,31	1	65%	500,00

1 - A autorização para a instalação de infra-estruturas de suporte de estações de rádio comunicações, está sujeita à seguinte taxa:

#### **4. Disposições Especiais**

##### **4.1. Informação prévia**

Verifica-se em todos os casos de informação prévia que as taxas são inferiores ao custo da contrapartida, envolvendo um custo social a suportar pelo Município.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

Quadro XIII- Informações prévias (Artigo 28º)

MOD	Custos diretos		Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MAT	Total	MOI	OCI	Total					
104,40	5,18	109,58	9,46	2,22	11,68	121,26	1	51%	60,00	
1 - O pedido de informação prévia sobre a viabilidade de realização de determinada operação urbanística está sujeito ao pagamento das seguintes taxas, na entrada do pedido:										
1.1 - Pedido de informação prévia relativa à possibilidade de realização de operação de loteamento, em área abrangida por Plano de Pormenor:										
208,80	10,36	219,16	18,91	4,44	23,35	242,51	1	38%	150,00	
1.2 - Pedido de informação prévia relativa à possibilidade de realização de operação de loteamento, em área não abrangida por Plano de Pormenor:										
86,80	5,99	92,79	10,94	2,57	13,51	106,30	1	67%	35,00	
1.3 - Pedido de informação prévia relativa à possibilidade de realização de obras de edificação, em área abrangida por Plano de Pormenor:										
109,95	6,40	116,35	11,68	2,74	14,42	130,77	1	43%	75,00	
1.4 - Pedido de informação prévia relativa à possibilidade de realização de obras de edificação, em área não abrangida por Plano de Pormenor:										
109,95	6,40	116,35	11,68	2,74	14,42	130,77	1	62%	50,00	
1.5 - Outros pedidos de informação prévia:										

### 4.2. Ocupação da via pública por motivo de obras

As taxas devidas pela ocupação da via pública por motivo de obras são superiores ao custo da contrapartida pelo serviço prestado, incluindo um fator de desincentivo com o objetivo de diminuir o tempo de ocupação do espaço público, que constitui um claro incómodo para a comunidade em geral. No item 1.1. considera-se que o prazo médio do alvará de licença de ocupação de via pública é de 2 meses, que as edificações têm em média dois pisos e considera-se adicionalmente uma edificação com uma frente confinante com a via pública de 20,0m x 1,0m.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

No item 2 considera-se que as caldeiras, amassadouros, depósitos de entulho ou materiais ocupam cerca de 20m<sup>2</sup>, por um prazo de 2 meses.

No item 3 assume-se que o veículo pesado, estaleiro, guindaste, gruas ou equipamento similar ocupam cerca de 5 m2 (o equivalente a uma grua) por um prazo de 4 meses.

Quadro XIV- Ocupações de via pública (Artigo 29º)

MOD	Custos diretos			Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MAT	Total		MOI	OCI	Total					
0,45	0,03	0,48	0,06	0,01	0,07	0,55	1	81%		1,00	
1,78	0,11	1,90	0,21	0,05	0,26	2,16	1	86%		4,00	
6,34	0,38	6,72	0,70	0,16	0,86	7,68	1	32%		10,00	

1.- Pela ocupação de espaços públicos por motivos de obras com adequada sinalização da responsabilidade dos particulares, são devidas as seguintes taxas:

1.1.- Com andaimes, resguardos ou tapumes, de acordo com a seguinte fórmula: Taxa devida = P x A x M x T - por m2

1.2.- Com caldeiras, amassadouros, depósitos de entulho ou de materiais, bem como outras ocupações autorizadas fora de resguardos ou tapumes, por metro quadrado e por período de 1 mês:

1.3.- Com veículo pesado, estaleiro, guindaste, gruas ou equipamento similar, por metro quadrado e por período de 1 mês

### 4.3. Vistorias

As taxas devidas por vistorias são inferiores ao custo da contrapartida pelo serviço prestado, pelo que as mesmas envolvem um custo social a suportar pelo Município. Em geral o custo associado a vistorias é idêntico para as diferentes



utilizações, com exceção dos empreendimentos turísticos, onde a complexidade das operações é maior, sendo que também este tipo de utilização proporciona um benefício acrescido ao promotor, que é refletido na taxa.

A taxa cobrada para os ascensores é superior ao custo de contrapartida, havendo assim um benefício para o requerente que se traduz na segurança que as inspeções aos ascensores permite.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

Quadro XV- Vistorias e inspeções (Artigo 30º)

	Custos diretos			Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MOD	MAT	Total	MOI	OCI	Total					
1 - A realização de vistorias está sujeita ao pagamento das seguintes taxas, a pagar na entrada:											
1.1 - Vistoria a realizar para efeitos de autorização de utilização e ou alterações à mesma previsto no RJUE, por fogo ou unidade de ocupação:	177,11	9,14	186,25	16,69	3,92	20,60	206,85	1		52%	100,00
1.1.1 - Por cada fogo ou unidade de ocupação a mais, em acumulação com o montante referido no número anterior:	37,80	0,61	38,41	1,11	0,26	1,37	39,78	1		37%	25,00
1.2 - Vistorias para efeitos de autorização de utilização de empreendimentos turísticos:	252,71	10,36	263,07	18,91	4,44	23,35	286,42	1,22			350,00
1.3 - Outras vistorias não previstas nos números anteriores:	319,91	10,66	330,57	19,47	4,57	24,04	354,61	1		44%	200,00
1.4 - Vistorias no âmbito do art. 89º do RJUE, quando requeridas:	214,91	9,75	224,66	17,80	4,18	21,98	246,63	1		35%	160,00
2 - A não realização da vistoria por motivo imputável ao requerente e a consequente necessidade de nova deslocação da respectiva Comissão ao local obriga ao pagamento de um adicional											
3. - Ascensores											
3.1.- Pela inspeção periódica e inspeção extraordinária a ascensores, montacargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes:	48,75	42,46	91,21	1,67	0,39	2,06	93,27	1,23			115,00
3.2.- Pela reinspeção a ascensores, montacargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes	30,94	24,65	55,59	1,67	0,39	2,06	57,65	1,47			85,00

### 4.4. Receção das obras de urbanização

Conforme já referido no ponto 2.1, considera-se que o loteamento tipo tem 5 lotes, logo a taxa a cobrar será de:

$$\text{Taxa} = 150\text{€} + 5 * 10\text{€} = 200 \text{€}$$



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

O custo da contrapartida é bastante superior à taxa cobrada, pelo que representa um custo social para o Município.

**Quadro XVI- Recepção de obras de urbanização (Artigo 31º)**

MOD	Custos diretos		Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MAT	Total	MOI	OCI	Total					
344,51	13,40	357,91	24,47	5,75	30,22	388,13	1		61%	150,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47,63	1		79%	10,00

1 - Por cada pedido de vistoria, com vista à redução do valor da caução, à recepção provisória ou à recepção definitiva das Obras de Urbanização, é devida a seguinte taxa:

1.1 - Por cada lote, em acumulação com o montante referido no número anterior

### 4.5. Operações de destaque

Nas taxas devidas por operações de destaque o valor cobrado é superior aos custos estimados com a tramitação e apreciação dos pedidos. As taxas incluem, assim, um benefício para o requerente a estes atos, que na realidade são uma operação de loteamento simplificado.

**Quadro XVII- Operações de destaque (Artigo 32º)**

MOD	Custos diretos		Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MAT	Total	MOI	OCI	Total					
94,15	5,38	99,53	9,83	2,31	12,13	111,67	1,24			250,00
42,30	2,44	44,74	4,45	1,04	5,49	50,23	1			50,00

1 - A emissão da certidão de destaque, prevista no Artº 6º do RJUE, está sujeita ao pagamento da seguinte taxa:

1.1 - Por cada pedido de rectificação ou renovação da certidão



#### **4.6. Assuntos administrativos**

Comparando o valor das taxas a cobrar com o custo da contrapartida dos serviços verifica-se que o requerente apenas paga uma parte desse custo, envolvendo os referidos serviços um custo social para o Município.

A taxa cobrada pela emissão de certidão de retificação ou renovação corresponde a 20% do valor inicial.

Os custos diretos com reproduções são os indicados no Despacho n.º 8617/2002, de 29 de Abril de 2002.

No cálculo do custo da contrapartida do item 10 considera-se não só o tempo necessário para a receção e arquivamento da ficha técnica, mas também uma estimativa do tempo necessário para a gestão e manutenção dos arquivos de fichas técnicas.

Existe um custo de arquivamento (que inclui, nomeadamente, a gestão do arquivo e do espaço que o mesmo ocupa) que, atualmente, é difícil de quantificar, mas que constituirá, no futuro, um custo a considerar na cobrança desta taxa.

As taxas devidas pelas publicações de inquérito público previstas nos art.s 22º e 27º do RJUE correspondem ao custo da publicação mais 10% para administração.



# Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

**Quadro XVIII- Assuntos administrativos (Artigo 33°)**

MOD	Custos diretos		Custos Indiretos				Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MAT	Total	MOI	OCI	Total	Total					
27,28	1,62	28,90	2,97	0,70	3,66	32,56	1		23%		25,00
72,55	4,16	76,71	7,60	1,78	9,39	86,10	1		71%		25,00
72,55	4,16	76,71	7,60	1,78	9,39	86,10	1		71%		25,00
2,85	0,30	3,15	0,56	0,13	0,69	3,84	1		2%		3,75
96,11	3,36	99,46	6,12	1,44	7,55	107,01	1,87				20% do valor inicial
1,17	0,09	1,26	0,15	0,03	0,18	1,44	1		85%		0,22
1,17	0,12	1,29	0,15	0,03	0,18	1,47	1		78%		0,33
1,81	0,20	2,01	0,30	0,07	0,37	2,38	1		16%		2,00
27,30	1,73	29,03	0,04	0,01	0,05	29,07	1		14%		25,00
1,81	0,17	1,98	0,30	0,07	0,37	2,35	1		47%		1,25
1,81	0,20	2,01	0,30	0,07	0,37	2,38	1		37%		1,50
4,21	0,57	4,78	0,86	0,20	1,05	5,83	1		14%		5,00
1,17	0,08	1,25	0,15	0,03	0,18	1,43	1		48%		0,75
16,45	1,72	18,17	2,22	0,52	2,75	20,92	1		52%		10,00
20,00	2,23	22,23	4,08	0,96	5,04	27,27	1		8%		25,00
11,55	1,32	12,87	2,41	0,57	2,98	15,85	1		5%		15,00



#### **4.7. Informação geográfica**

Comparando o valor das taxas a cobrar com o custo da contrapartida dos serviços de informação geográfica, verifica-se que o requerente apenas paga uma parte desse custo, envolvendo a prestação dos referidos serviços um custo social para o Município.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

Quadro XIX- Informação geográfica (Artigo 34º)

MOD	Custos diretos			Custos Indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MAT	Total	Total	MOI	OCI	Total					
1 - Extractos de cartografia, ortofotomapas, de planos municipais, e outros temas de informação geográfica disponíveis no SIGMC, em papel:											
1.1 - Formato A4:	1,65	1,95	0,56	0,13	0,69	2,64	1,14				3,00
1.2 - Formato A3	2,20	2,61	0,74	0,17	0,92	3,52	1,48				5,00
1.3 - Outros formatos - por m2 de folha:	2,75	3,26	0,93	0,22	1,14	4,40	6,81				30,00
2 - Os extractos de cartografia para instrução de processos poderão ser obtidos pela internet, no endereço <a href="http://sig.cm-cantanhede.pt">http://sig.cm-cantanhede.pt</a> , sendo o seu pagamento efectuado no acto de entrega do processo no respectivo serviço, com uma redução de 50%.											
3 - Extractos de informação geográfica, em formato digital:											
3.1 - Cartografia vectorial 1:2000 por hectare de área coberta	11,80	12,61	1,48	0,35	1,83	14,44	1			86%	2,00
3.2 - Cartografia vectorial 1:10000											
3.2.1 - Até 12 hectares: por hectare de área coberta	11,80	12,61	1,48	0,35	1,83	14,44	1			93%	1,00
3.3 - Informação digitalizada em formato raster, a partir de papel, georeferenciada :/m2 de folha (Mínimo de 10 €)	22,00	23,42	2,60	0,61	3,21	26,63	1,88				50,00
3.4 - Fotografias aéreas ortorectificadas e georeferenciadas, à escala 1:10000											
3.4.1 - Até 12 hectares	22,00	23,42	2,60	0,61	3,21	26,63	1			32%	18,00
5 - Atribuição de n° de porta	26,80	28,83	3,71	0,87	4,58	33,41	1				35,00
6 - Pedido de pontos geo-referenciados (2 pontos)	33,60	36,85	5,56	1,31	6,87	43,51	1				45,00

### 4.8. Licenciamento Zero

Comparando o valor das taxas a cobrar com o custo da contrapartida nos atos do licenciamento zero, verifica-se que o requerente paga sensivelmente o custo real suportado pelo Município.

	Custos diretos		Custos indiretos			Custo total	Benefício	Desincentivo	Custo Social	Taxa
	MOD	MAT	Total	MOI	OCI					
1 - Comunicações de encerramento de estabelecimentos	20,10	1,52	21,62	2,78	0,65	3,43	1			25,00
2 - Comunicação prévia com prazo da dispensa de requisitos de instalação/funcionamento de estabelecimento	125,40	6,70	132,10	12,24	2,87	15,11	1,02			150,00
3 - Mera Comunicação de instalação de estabelecimento	82,65	4,57	87,22	8,34	1,96	10,30	1,03			100,00
4 - Comunicação de alteração do nome/insígnia do estabelecimento	20,10	1,52	21,62	2,78	0,65	3,43	1			25,00
5 - Comunicação de alteração do titular do estabelecimento	20,10	1,52	21,62	2,78	0,65	3,43	1			25,00
6 - Comunicação de ampliação/redução de área de venda do estabelecimento	82,65	4,57	87,22	8,34	1,96	10,30	1,03			100,00
7 - Mera comunicação prévia de alteração do ramo de atividade	82,65	4,57	87,22	8,34	1,96	10,30	1,03			100,00



## **5.2. Taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas**

No que se refere à aplicação da abordagem metodológica associada às taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, o n.º 5 do artigo 116.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação estabelece que na sua fundamentação se deve ter em consideração, designadamente, os seguintes elementos:

- a) Programa plurianual de investimentos municipais na execução, manutenção e reforço das infraestruturas gerais, que pode ser definido por áreas geográficas diferenciadas;
- b) Diferenciação das taxas aplicáveis em função dos usos e tipologias das edificações e, eventualmente, da respetiva localização e correspondentes infraestruturas locais.

A taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (adiante designada TMU) é fixada de acordo com a seguinte fórmula de cálculo, expressa em euros:

$$A) TMU = Tig + Tii + Rec \text{ ou}$$

$$B) TMU = 0,25 \times Tig$$

A TMU é aplicada:

- (A) a loteamentos urbanos e obras de edificação com impacte semelhante a um loteamento e/ou de impacte relevante e em casos de inserção, ou não, em zonas abrangidas por planos de urbanização (Artigo 18.º do Regulamento); e
- (B) no licenciamento ou comunicação prévia, de obras de edificação em áreas não abrangidas por operações de loteamento (Artigo 19.º do Regulamento).



### **5.2.1. TMU aplicada aos loteamentos urbanos e obras de edificação com impacte semelhante a loteamento ou de impacte relevante (A)**

A proposta de TMU que se aplica aos loteamentos urbanos e obras de edificação com impacte semelhante a um loteamento ou de impacte relevante divide-se em três componentes:

A1) Uma taxa referente a infraestruturas gerais (Tig);

A2) Uma outra para as infraestruturas internas (Tii); e

A3) Um fator de equidade construtiva, componente que apenas diz respeito aos casos de zonas abrangidas por planos de urbanização (Rec).

A taxa Tig traduz a comparticipação da operação urbanística no investimento municipal em infraestruturas gerais e equipamentos coletivos e sociais, realizado e a realizar com a execução do Plano Plurianual de Investimentos.

A taxa Tii justifica-se pela obrigação do promotor participar nos custos suportados pelo Município com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas locais. Como, em geral, a realização das infraestruturas locais é da responsabilidade do promotor, a taxa Tii a cobrar justifica-se pelos custos que o Município terá com a sua manutenção. A taxa Rec corresponde a um fator de equidade construtiva. A política de gestão urbanística leva a penalizar a construção onde os índices de utilização são superiores ao índice médio definido pelos Planos de Urbanização.

➤ **A1)** A fórmula da taxa referente a infraestruturas gerais (Tig) é a seguinte:

$$Tig = tig \times [(Aa + 0,3 \times Ab) - Abc'] - Ig$$

Sendo:

- Aa: área bruta privativa autorizada ao promotor,
- Ab: área bruta dependente autorizada ao promotor;
- Abc': área bruta de construção que, legalmente constituída, já exista na área a lotear;
- Ig: o valor, em termos de custos, das infraestruturas exteriores ao terreno



objeto de loteamento que fique a cargo do promotor.

O fator  $Abc$  (área bruta de construção,  $Aa+Ab$ ) surge subdividido em duas parcelas  $Aa$  (área bruta privativa) e 30% de  $Ab$  (área bruta dependente). Foi entendido que é sobretudo a primeira parcela que representa o acréscimo de necessidade em termos de investimentos em infraestruturas, representando ao mesmo tempo a segunda parcela uma componente importante em termos de bem-estar dos beneficiários e de efeitos externos sobre o bem-estar dos munícipes. À área de construção ( $Aa+0,3xAb$ ) é subtraída a componente  $Abc'$ , ou seja, a área bruta de construção já existente e legalmente constituída na área a lotear.

Na fórmula anterior,  $tig$  é o valor definido para a taxa por  $m^2$  de construção. Este valor tem em conta o custo em infraestruturas, mais acima referido, e a política de desenvolvimento territorial do concelho, pelo que tem os seguintes valores:

$tig_{Nível\ I}$  ( $tig$  aplicada nas áreas de Nível I) 10,00 €

$tig_{Nível\ II}$  ( $tig$  aplicada nas áreas de Nível II) 7,50 €

$tig_{Nível\ III}$  ( $tig$  aplicada nas áreas de Nível III) 5,00 €

No aspeto geográfico, distinguem-se três níveis de localização geográfica, Nível I (cidade de Cantanhede e Praia da Tocha), Nível II (Ançã, Febres e Tocha) e Nível III (resto do concelho). Esta distinção procura ter em conta uma avaliação dos benefícios que são obtidos pelos particulares e as situações que acarretam maior sobrecarga e esforço de manutenção das infraestruturas em geral. Procura-se, assim, em primeiro lugar minorar o impacto da TMU no "resto do concelho", constituído por aglomerados populacionais predominantemente rurais e com menor capitação em infraestruturas gerais. A taxa  $tig$  mais alta é aplicada à Cidade de Cantanhede e à Praia da Tocha, localizações que têm beneficiado de elevado investimento municipal em infraestruturas, o que se traduz, por um lado, num menor esforço por parte do promotor na realização e reforço de infraestruturas locais e, por outro, num



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

acréscimo de bem-estar devido à proximidade de equipamentos coletivos e sociais.

O investimento municipal com a construção, reforço e manutenção das infraestruturas e equipamentos sociais, realizado nos últimos três anos e a realizar nos próximos 2 anos, é de cerca de 18,9 milhões de euros.

### Quadro XXI - Investimento em infraestruturas (efetivo e previsto, em euros)

INVESTIMENTOS POR FUNÇÃO	2010	2011	2012	2013*	2014*	TOTAL
Ensino não superior	1.988.475,08	497.604,65	808.629,07	801.890,00	72.763,00	3.865.361,80
Saúde						
Ordenamento do Território	1.963.741,82	533.259,56	526.897,96	557.313,00	655.442,00	4.236.654,34
Prot Meio ambiente e Conservação						
Natureza	60.227,36	62.224,48	50.003,99	45.699,00		218.154,83
Cultura	192.835,11	174.053,69	203.255,94	10.987,00		581.131,74
Transportes rodoviários	5.747.091,64	1.026.321,75	856.498,36	1.578.112,00	767.358,00	9.975.378,75
<b>Total do Investimento</b>	<b>9.950.371,01</b>	<b>2.293.464,13</b>	<b>2.143.285,32</b>	<b>2.994.001,00</b>	<b>1.495.560,00</b>	<b>18.876.681,46</b>
Área de construção aprovada em edificações (m <sup>2</sup> )	39.225,40	38.461,60	41.436,00	45.071,63	41.048,66	205243,28
Área de construção aprovada em loteamentos (m <sup>2</sup> )	18.832,00		350,00	1.427,50		17609,50
<b>Total de área de construção urbanizada (m<sup>2</sup>)</b>	<b>55.057,40</b>	<b>38.461,60</b>	<b>41.786,00</b>	<b>46.499,13</b>	<b>41.048,66</b>	<b>222852,78</b>
Investimento em infraestruturas, € por m <sup>2</sup>	<b>180,73</b>	<b>59,63</b>	<b>51,29</b>	<b>64,39</b>	<b>36,43</b>	<b>84,70</b>
Transferências do Orçamento de Estado e Fundos Comunitários	4.457.389,67	4.021.446,40	4.034.938,00	2.000.000,00	2.000.000,00	16.513.774,07
Investimento em infraestruturas, € por m <sup>2</sup>						<b>10,60</b>

Fonte: SCA - Mapas da Execução Anual do Plano Plurianual de Investimentos, para cada um dos anos referidos  
\* Valores do PPI, portanto valores orçamentados

A área de construção aprovada em edificações e loteamentos, para os anos de 2010 a 2014 é a apresentado no Quadro XXI. Para o ano de 2013 foi verificada a área aprovada ponderada por um coeficiente de 1.25, dado que os valores encontrados respeitam apenas a ¾ do ano. Para o ano de 2014 foi efetuada a média dos últimos 4 anos, incluindo o de 2013.

Para os anos em análise calculou-se o montante de investimento em infraestruturas por m<sup>2</sup> de área urbanizada, obtendo-se o valor de 84,70€/m<sup>2</sup>.

Calculou-se o coeficiente de cobertura das despesas de investimento em infraestruturas pelas receitas efetivas do orçamento de estado e fundos comunitários para os anos de 2010 a 2012. Para os anos 2013 e 2014,



considerando a aproximação do final do QREN, estimou-se uma redução de 50% destes valores.

Retirando ao custo do investimento em infraestruturas por m<sup>2</sup> de área urbanizada, os montantes provenientes do orçamento de estado e fundos comunitários, obtém-se 10,60€/m<sup>2</sup>, considerando que o Município cobra na Zona de Nível I o valor de 10 €/m<sup>2</sup>, verifica-se que ainda assim suporta um custo social de 6%, sendo este custo social superior para as outras zonas do concelho, designadamente, 29% para a zona II e de 52% para a zona III.

De referir, que nos investimentos em funções sociais não foram consideradas as rubricas Saneamento, Abastecimento de Água e Desporto por terem outras taxas como fonte de financiamento. Ainda nesta função, não se considerou também os investimentos em Ação Social e Habitação. Das restantes funções considerou-se apenas os investimentos da rubrica Transporte Rodoviários.

Poderá haver lugar a redução de investimentos em infraestruturas especiais feitos pelo promotor (I<sub>g</sub>). Esta redução, total ou parcial, deverá ser contratualizada com a Câmara Municipal na medida em que esta terá de considerar o interesse dos investimentos a serem propostos, assim como a avaliação dos seus custos.

➤ **A2)** A fórmula da taxa referente a infraestruturas internas (T<sub>ii</sub>) é a seguinte:

$$T_{ii} = t_{ii} \times [(Aa + 0,3 \times Ab) - Abc'] - li$$

Sendo:

- Aa: área bruta privativa autorizada ao promotor,
- Ab: área bruta dependente autorizada ao promotor;
- Abc': área bruta de construção que, legalmente constituída, já exista na área a lotear;
- li: o valor, em termos de custos, das infraestruturas construídas, ou que o venham a ser, pelo promotor.



## Relatório Técnico de Suporte à Fundamentação Económico-Financeira das Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede

O que foi referido atrás quanto à área bruta de construção repete-se no cálculo desta componente.

Na fórmula anterior,  $t_{ii}$  representa a taxa a pagar por  $m^2$  de construção. O valor de  $t_{ii}$  é de 5,00€ por  $m^2$  e é idêntico para todo o concelho. Tal opção justifica-se pelo facto de os benefícios decorrentes de tais infraestruturas não serem distintos para as diferentes áreas geográficas do concelho.

Considerou-se uma amostra de loteamentos implementados no Município de Cantanhede e respetivos custos em infraestruturas internas. Posteriormente, comparou-se esse custo com a correspondente taxa  $T_{ii}$ , não considerando a dedução de  $li$  (vd. Quadro XXII). Constata-se que a taxa cobrada é sempre muito inferior ao custo das infraestruturas, representando um custo social de 75%.

**Quadro XXII – Comparação da  $T_{ii}$  com o custo em infraestruturas locais**

ALVARÁ	REQUERENTE	FREGUESIA	ÁREA LOTEADA m <sup>2</sup>	ÁREA DE LOTES	Nº LOTES	ÁREA CONST- m <sup>2</sup>	VALOR INFRA- ESTRUTURAS	Valor infraestruturas s / m <sup>2</sup>	TAXA INFRA- ESTRUTURAS	Ano
1	Fernando Pires Semedo	Ourense	7.228,00	7.228,00	2,00	1.812,00	0,00 €	0,00 €	4.468,90 €	2009
2	Manuel da Luz Miranda	Corticeiro Cima	6.446,00	6.408,00	5,00	1.504,50	10.966,23 €	7,29 €	7.522,50 €	
3	Pedro Miguel de Jesus Aromba e Outro	Sepina	2.477,45	2.242,00	1,00	617,75	798,00 €	1,29 €	0,00 €	
4	Joaquim de Brito Lourenço	Outil	1.794,00	1.794,00	4,00	694,00	28.133,80 €	40,54 €	3.470,00 €	
5	Adérito José Ferreira das Neves, Lda	Cantanhede	8.042,00	7.003,00	14,00	3.220,00	166.296,00 €	51,64 €	7.992,00 €	
6	Chamainvest Building, Lda	Cadima	1.710,00	1.650,00	2,00	600,00	1.176,00 €	1,96 €	1.500,00 €	
7	Maria do Céu Couceiro C. Rosa Heleno e Outro	Fábres	13.333,00	12.018,00	7,00	3.220,00	76.379,00 €	23,72 €	24.150,00 €	
8	Caetano & Alfredo Duarte - Constr., Lda	Cadima	1.367,00	1.367,00	3,00	474,30	3.418,00 €	7,21 €	1.576,25 €	
1	Maria Manuela Braga Reis Camelo e Outro	Ançã	1.005,00	1.005,00	4,00	912,00	14.756,23 €	16,18 €	6.840,00 €	2010
2	Imocoutinho - Empreendimentos Imobiliários, Lda	Ançã	97.483,00	72.337,00	26,00	13.660,00	890.342,25 €	65,18 €	- €	
3	Juan Manuel dos Santos Carvalho	Camanqueira	5.125,00	3.418,00	4,00	960,00	26.996,00 €	28,12 €	4.800,00 €	
4	António Neto Pereira da Silva e Outro	Cantanhede	878,00	878,00	1,00	300,00	818,00 €	2,72 €	3.684,00 €	
1	Medionosh	Outil	166,00	1.540,00	2,00	350,00	2.865,90 €	8,19 €	915,00 €	2012
2	Município de Cantanhede	Fábres	16.066,00	11.709,00	3,00					
1	Manuel de Jesus Cera	Corticeiro Cima	2.750,00	2.750,00	2,00	1.142,00	934,80 €	0,82 €	2.939,20 €	2013
<b>Totais</b>					<b>80,00</b>	<b>29.266,55</b>			<b>69.856,85 €</b>	
<b>Média</b>					<b>5,33</b>	<b>2.090,47</b>		<b>19,60 €</b>		

Atendendo à dedução de  $li$  na  $T_{ii}$  (uma vez que o RJUR estabelece que seja o promotor a realizar as infraestruturas locais), verifica-se na prática que, na maioria dos casos, a  $T_{ii}$  é nula.



Os valores de  $I_g$  e  $I_l$ , a deduzir em  $T_{ig}$  e  $T_{il}$ , respetivamente, estão sempre associados à valorização dos empreendimentos urbanísticos. Nos casos em que o valor das obras propostas e aceites pelo promotor seja superior à soma das componentes  $T_{ig}$  e  $T_{il}$ , não deverá haver lugar a reembolso. Entendendo-se que essa componente em excesso corresponde a investimento privado que obtém a sua remuneração em mercado.

➤ **A3)** A fórmula da taxa referente ao fator de equidade construtiva (Rec) é a seguinte:

$$\text{Rec} = (L_{ui} - L_{um}) \times [(A_a + 0,3 \times A_b) - A_{bc}'] \times V'$$

Sendo:

- $L_{ui}$ : índice de utilização autorizado ao promotor e que corresponde ao quociente da área bruta de construção ( $A_{bc}$ ) pela superfície do terreno;
- $L_{um}$ : índice de utilização médio do plano de urbanização;
- $A_a$ : área bruta privativa autorizada ao promotor,
- $A_b$ : área bruta dependente autorizada ao promotor;
- $A_{bc}'$ : área bruta de construção que, legalmente constituída, já exista na área a lotear;
- $V'$ : valor indicativo do metro quadrado de terreno.

Pela própria natureza da componente Rec não deverá haver lugar a quaisquer deduções.

A taxa Rec aplica-se sempre que o índice de utilização proposto seja superior ao médio,  $L_{um}$ . Esta opção deve ser entendida no sentido em que valores do índice de utilização mais elevados aos admitidos ( $L_{um}$ ) correspondem a uma sobre utilização de investimentos em infraestruturas e que, por isso, a taxa (Rec) deverá ser mais elevada, mas que esta regra de pagamento indemnizatório não deve ser universal, ou seja cobrir todas as construções com índice mais elevado.

A variável  $V'$  representa o valor por  $m^2$  para o cálculo da taxa. O seu valor penaliza (relativamente) a localização na cidade de Cantanhede e na Praia da Tocha. No caso de loteamentos,  $V'$  tem o valor de 12,50€, à exceção das



localizações na Cidade de Cantanhede e da Praia da Rocha, em que assume o valor de 20,00€. Nas edificações com impacte semelhante a um loteamento ou de impacte relevante o seu valor é de 7,50€. Verificam-se aqui também os princípios da gestão urbanística já referidos: os custos em infraestruturas aumentam relativamente quando o seu uso é superior ao programado e o bem-estar (em geral) no loteamento diminui quando  $L_{ui} > L_{um}$ .

Esta componente (Rec) deve ser entendida como uma penalização e não como refletindo na integralidade os custos (municipais) ou os benefícios privados (e sociais). Nos casos em que  $L_{ui} < L_{um}$  o valor desta componente é considerado nulo.

### **5.2.2 – TMU aplicada ao licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação (B)**

A proposta de TMU que se aplica ao licenciamento ou comunicação prévia de obras de edificação em áreas não abrangidas por operações de loteamento, e que passa a ser diferenciada do caso apresentado em (A), corresponde a 25% da taxa devida pelas infraestruturas gerais no caso dos loteamentos urbanos e obras de edificação com impacte semelhante a um loteamento ou de impacte relevante (Tig). O seu valor, Tiu, resulta da aplicação da fórmula:

$$T_{iu} = t_{ig} \times [(A_a + 0,3 \times A_b) - A_{bc}'] \times 0,25 - A_f$$

Sendo,

Af – Custo do arranjo frontal da parcela correspondente à pavimentação da berma e valeta ou execução do passeio;

Procura-se nestas situações ter em conta o princípio de proporcionalidade, aplicado aos custos envolvidos com as infraestruturas, que são menores visto o impacto nas infraestruturas também ser menor, e com os benefícios a obter pelos promotores, sendo também retirada à taxa o valor que o requerente paga na execução do arranjo frontal da parcela, que à partida seria uma responsabilidade do Município.



### **5.2.3. Conclusão da TMU**

Uma das opções tomadas quanto à TMU é a da simplicidade do seu cálculo, de forma a torná-la perfeitamente conhecida e de fácil aplicação. Nestes moldes, qualquer cidadão do município a poderá calcular, uma vez conhecida a sua fórmula.

As componentes da TMU e as ponderações propostas procuram manter, e desenvolver, a qualidade de vida em termos ambientais, a preservação dos valores culturais e de povoamento do espaço rural, com um crescimento harmonioso de todo o concelho. Esta política assenta no seu modelo territorial de desenvolvimento com respeito pelo ambiente urbano e o ordenamento paisagístico, sobretudo das zonas rurais e marítima que caracterizam o concelho.

Verifica-se, no entanto, que a TMU cobrada não permite uma adequada cobertura dos custos com os investimento em infraestruturas.

### **5.3. Estacionamentos**

É aplicada a toda e qualquer obra nova ou que implique o aumento de unidades funcionais, que por razões de cadastro ou outras devidamente justificadas, não disponha do número de estacionamentos previsto na legislação em vigor ou no instrumento de ordenamento do território aplicável, a taxa prevista no nº 5 do artigo 18º ou nº 3 do artigo 19º.

Nas situações referidas no ponto 1.2. do artigo 17º é devida a taxa calculada nos termos seguintes:  $T_e = (E_n - E_i) \times V$

Em que:

$E_n$  - é o nº de estacionamentos definidos na legislação em vigor

$E_i$  - é o nº de estacionamentos proposto

$V$  - Fator que, consoante a situação geográfica da obra, assume os seguintes valores, por lugar de estacionamento em falta:

Nível 1 - 1.000 €

Nível 2 - 750 €

Nível 3 - 500 €



Esta taxa é um desincentivo a que se desenvolvam operações urbanísticas sem cumprirem o numero de lugares de estacionamento definido na lei, tendo portanto que ocupar estacionamento publico.

\*Para o cálculo desta taxa, foi analisada a empreitada de "Infraestruturas da zona do PPU de Cantanhede – Arranjo da zona de estacionamento da antiga CUF", onde foram criados 25 lugares de estacionamento, num terreno com área de 616 m<sup>2</sup>.

O valor da empreitada foi de cerca de 19.000€, acrescidos de iva à taxa de 6%, imputando ainda o valor de terreno a 25€/m<sup>2</sup>, totaliza um valor global de 35.540€, o que perfaz um valor por estacionamento de 1421€.

O valor do metro quadrado de terreno é diferente consoante a sua localização, sendo mais elevado na zona de nível I, sendo esta a razão para a diferença do valor do estacionamento.

#### **5.4. Compensações**

O Regime Jurídico da Urbanização e Edificação prevê nos n.º 4 e 5 do seu artigo 44.º que o proprietário fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município, em numerário ou em espécie pela não cedência das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de determinadas operações urbanísticas, nos termos definidos no seu regulamento municipal.

A compensação em espécie traduz-se na cedência de uma área de terreno com capacidade construtiva igual a 10% da área bruta de construção.

A Câmara Municipal pode optar pela compensação em numerário em loteamentos, sendo o valor desta compensação determinado pela fórmula:

$$C_n = 20\% \times (ABC - ABC') \times (1 - AC/ADP) \times V$$

Sendo:

ABC- Área bruta de construção;

ABC' - Área Bruta construção existente;

AC- Soma das áreas cedidas pelo promotor para espaço verde e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva;



ADP- Soma das áreas definidas no PMOT/ Portaria aplicável para cedências de espaço verde e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva;

V- Valor do metro quadrado de terreno consoante a sua localização, diferenciado por nível:

- Nível I - 25,00 €

- Nível II - 15,00 €

- Nível III - 7,50 €

Podendo o Município optar pela compensação em espécie ou em numerário, verifica-se que se o promotor optar pela compensação em espécie a cedência corresponde a 10% da área bruta de construção, se for em numerário a cedência corresponde de 20% da área bruta de construção à qual é aplicada um valor de terreno por m<sup>2</sup> correspondente a cerca de 25% do seu valor de mercado, diferenciado por área geográfica.

### **5.5. As Isenções**

O Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização do Município de Cantanhede prevê no seu artigo 7.º um conjunto de situações que beneficiam de isenções ou reduções em termos de pagamento das taxas devidas. Assim, nos números 1.1 e 1.2 consideram-se como beneficiadoras de isenção as entidades públicas ou privadas que beneficiem de regime de isenção de taxas previsto em preceito legal, adequando-se, o regulamento a normativo hierarquicamente superior. Nos números 1.4, 7, 8 e 9, cita-se como beneficiadoras de isenção as operações urbanísticas previstas no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redação da Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro. No número 1.3 estão igualmente isentas as pessoas coletivas de direito público ou de utilidade administrativa, as associações religiosas, culturais, desportivas e recreativas e instituições particulares de solidariedade social, desde que legalmente constituídas e quando as pretensões visem a persecução dos respetivos fins. Os números 2 e 3 preveem a isenção do pagamento de taxas quando estejam em causa situações de calamidade pública, no caso de indivíduos de pública e manifesta carência económica e ainda no caso de investimentos de manifesto valor económico ou social para o



Município. O número 10 permite isentar os jovens promotores do pagamento das taxas relativas à construção, reconstrução, alteração ou ampliação de habitações desde que se destinem a habitação próprio e afirmem de um rendimento inferior a três salários mínimos nacionais. Finalmente, prevê-se também a redução em 50% das taxas pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas quando a única finalidade das edificações seja a atividade industrial, comercial, serviços e empreendimentos hoteleiros.

## **6. Conclusão Geral**

A proposta em apreciação baseia-se no respeito das leis e numa prática de cidadania desejável para os munícipes de Cantanhede. Assim, procura-se que o conjunto das taxas que são contrapartida dos investimentos em infraestruturas e da atividade pública relacionada com operações de edificação e urbanização, respeitem os princípios de:

- Transparência: as regras em que se baseiam são conhecidas;
- Facilidade de interpretação: qualquer cidadão poderá fazer o seu cálculo;
- Associação direta com custos e benefícios coletivos e individuais: os custos e os benefícios dos investimentos devem ser reconhecidos pelos munícipes;
- Introdução de desincentivos como compensação por externalidades negativas geradas: as perdas de bem-estar social estão associadas com custos privados.

Salienta-se que, num significativo número de operações urbanísticas, a respetiva taxa a pagar pelo requerente/promotor corresponde ao pagamento apenas de uma parte do custo da contrapartida suportado pelo Município. Estas situações envolvem, portanto, um custo social para o Município. No sentido de se respeitar a proporcionalidade entre as taxas a cobrar e o custo da contrapartida, dever-se-ão aproximar, de forma gradual, as taxas do custo da contrapartida.