

Fundamentação Económica-Financeira das alterações às Taxas previstas no Regulamento Urbanístico

Na sequência da Lei n.º 53-E/2006 de 29 de dezembro, que aprovou o Regime Geral das Autarquias Locais, foi estabelecida a necessidade de proceder à fundamentação económica e financeira das taxas a cobrar pelas Autarquias Locais.

Tendo em conta o normativo legal acima referido e as alterações ao Regulamento de Urbanístico do Município da Figueira da Foz, elaborou-se este documento por forma a fundamentar as alterações ao valor/metodologia de cálculo de taxas.

As alterações ao Regulamento que carecem de fundamentação económica-financeira são:

- a) Taxa de compensação pela não cedência de lugares de estacionamento ao domínio público (artigo 29.º n.º7)
- b) Taxa pela apresentação e/ou apreciação dos pedidos (Anexo II – Quadro I)
- c) Taxa pela Realização, Reforço e Manutenção de infraestruturas Urbanísticas (Anexo II - Quadro II e Quadro III)
- d) Taxa pela emissão/aditamento de alvará de licença/legalização e comunicação prévia de obras de edificação e de demolição (Anexo II - Quadro IV)
- e) Taxa pela instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações, torres eólicas e seus acessórios (Anexo II – Quadro XVII)
- f) Taxa relativas a atos e formalidades de natureza administrativa a praticar no âmbito dos procedimentos das operações urbanísticas (Anexo II - Quadro XXI)

a) Taxa de compensação pela não cedência de lugares de estacionamento ao domínio público (artigo 29.º n.º7)

De acordo com o n.º 7 do artigo 29.º do RU:

“7. Caso não sejam cedidos ao domínio público lugares de estacionamento, nos termos das exceções previstas no PMOT em vigor, o valor da taxa a liquidar pelo alvará de licença de construção, será agravado no valor fixo de 500€ por lugar de estacionamento não cedido ao domínio público.”

Para a determinação do valor da taxa em causa, considerou-se a seguinte formulação:

$$C = p \cdot i \cdot V \cdot A$$

Onde:

C – Compensação a pagar

p – Coeficiente que representa a proporção dos custos de criação do estacionamento a ser suportada pelo promotor, $p = 0,2$

i – Coeficiente incentivo/desincentivo: $i = 0,2766$

V – Valor do custo do metro quadrado de construção. Este valor é definido anualmente pelo município, após a aplicação do coeficiente a atualização publicado pelo INE, ao valor do ano anterior. O definido para 2021 foi de 723€.

A – Área do estacionamento: $A = 5 \times 2,5 = 12,5m^2$

Portanto, o valor da taxa vem: $C = 0,2 \times 0,2766 \times 723 \times 12,5 \approx 500€$.

É importante referir que o pagamento desta taxa só é necessário quando o utente não cede ao domínio público os lugares de estacionamento definidos no PMOT. Naturalmente, é necessário assinalar que existem empreendimentos, cujas características, não permitem a cedência dos lugares de estacionamento. Daí considerou-se esta taxa, por forma a compensar o Município pela construção de lugares de estacionamento, que não foram cedidos pelo empreendedor.

b) Taxas relativas ao Pedido de Informação Prévia

Para a determinação das taxas identificadas, vamos considerar a seguinte formulação:

$$T = CT \cdot i = (CD + CI) \cdot id = (MOD + MAT + CI) \cdot i$$

O valor da taxa a aplicar resulta do produto entre o custo total do serviço e o coeficiente de incentivo/desincentivo ($id > 0$). O custo total do serviço resulta, então, somatório entre os custos diretos e os custos indiretos.

Os custos diretos são constituídos pelo custo da mão-de-obra direta (**MOD**) e pelos custos dos materiais utilizados (**MAT**). Em ambos os casos, os valores correspondem ao produto entre valor por minuto/funcionário da Divisão de Urbanismo do Município da Figueira da Foz (DU) e o número de minutos considerado para cada serviço.

Assim, relativamente ao custo da mão-de-obra, foram considerados os custos suportados com os funcionários afetos à DU do exercício de 2018:

DU	Valor
Custos do Pessoal	1.043.929,66 €
Custos do Pessoal médio	24.277,43 €
Custos do Pessoal/dia	97,11 €
Custos do Pessoal/minuto	0,2312 €

Para o efeito foram considerados 250 dias de trabalho por ano para um total de 43 funcionários.

Relativamente, ao custo dos materiais, tendo por base a Contabilidade de Custos do Município da Figueira da Foz, foram tidos em conta os seguintes custos da DU:

Custos	Valor
Materiais	9.479,98 €
Electricidade	10.512,32 €
Água	3.899,97 €
Gás	2.011,66 €
Seguros	1.175,61 €
Comunicações	248,87 €
Assistência Técnica / Serviços Informáticos	53.477,40 €
Estudos e Pareceres	12.300,00 €
Amortizações	47.495,84 €
Outros	17.303,17 €
Total	157.904,82 €
Custos/Minuto/Funcionário	0,035 €

No que toca aos custos indiretos, considerou-se a seguinte formulação:

$$CI_{DU} = \frac{CP_{DU}}{CP} \cdot C_{F111}$$

Onde, os custos indiretos imputados à Divisão de Urbanismo correspondem ao produto do quociente entre os custos do pessoal da DU e os Custos do Pessoal do MFF, e custos apurados para a função 111 – Administração Geral. Donde obtemos os seguintes valores:

Custos Indiretos	Valor (€)
Custos com o Pessoal (DU)	1.043.929,66
Custos Pessoal (MFF)	10.759.226,61
Custos F111	8.457.170,79
Custos Indiretos (DU)	820.569,33
Custos Indiretos (DU)/minuto/funcionário	0,182

Assim, aplicando a fórmula definida para a determinação das taxas vamos obter os seguintes valores:

Designação	Valores (€)						id	Taxa Proposta
	MOD	MAT	CD	CI	CT			
1 - Informação Prévia								
1.1 - Loteamento com obras de urbanização	89,02	10,74	99,76	63,61	163,37	1,47	240,00	
1.2 - Loteamento sem obras de urbanização	57,80	8,59	66,40	44,53	110,92	1,62	180,00	
1.3 - Obras de urbanização, de edificação e outras de operações urbanísticas	67,05	9,13	76,18	47,25	123,44	1,30	160,00	
1.4 - Declaração da manutenção dos pressupostos de informação prévia favorável	57,80	8,95	66,75	72,70	139,45	1,15	160,00	

c) Taxa pela Realização, Reforço e Manutenção de Infraestruturas Urbanísticas

A formulação da Taxa pela Realização, Reforço e Manutenção de Infraestruturas Urbanísticas (TMU) segue o estipulado do n.º5 do artigo 116.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação – “Os projetos de regulamento municipal das taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas devem ser acompanhados da fundamentação do cálculo das taxas previstas, tendo em conta, 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”.

Assim, de modo a concretizar o proposto na Lei, facilitando a compreensão pelos utentes e permitindo o cálculo acessível por parte dos serviços, propomos as seguintes formulações:

1. Edificação não inserida em loteamentos urbanos

$$TMU = \frac{K1 \cdot K2 \cdot Ac \cdot V}{1000} + \frac{PPI_{t-1}}{Su} \cdot V$$

2. Loteamentos urbanos e edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si, bem como os previstos no art.º 9º do presente regulamento

$$TMU = \frac{K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot Ac \cdot V}{100} + \frac{PPI_{t-1}}{Su} \cdot V$$

Onde:

K1 – Coeficiente relativo ao uso e tipologia.

Tipologias de Construção	K1
Habitação unifamiliar e bifamiliar	5,00
Edifícios coletivos destinados a habitação, comércio, escritórios, serviços, armazéns, indústrias ou quaisquer outras atividades	3,75
Armazéns ou indústrias em edifícios de tipo industrial e anexos ou similares	2,00

A partir deste coeficiente pretende-se diferenciar o pagamento da TMU de acordo com a tipologia da edificação ou ocupação de lotes, donde, os empreendimentos destinados à habitação serão os mais onerados, seguindo-se os destinados ao comércio/serviços e por fim os destinados à indústria. Na especificação em vigor, este coeficiente estava dependente da localização do empreendimento, como se verificou em outras situações similares, a hipótese de diferenciação do valor das taxas de urbanismo no novo Regulamento foi abandonada. Anteriormente, considerou-se beneficiar as áreas periféricas em detrimento das áreas centrais, no entanto, dado que as taxas de urbanismo, neste âmbito, estão relacionadas com a eliminação de obstáculos legais, é nosso entendimento que, a diferenciação pela localização não faz sentido, pois já é feita através de outros tributos (ex: IML), e portanto esse parâmetro foi removido da formulação da taxa.

K2 – Coeficiente relativo ao nível da infraestruturação local. Traduz o nível de infraestruturação local, nomeadamente a existência, e funcionamento das infraestruturas públicas de redes de abastecimento de águas, de saneamento, de gás, de eletricidade, de telecomunicações e arruamentos. Assume os seguintes valores:

Número de infraestruturas públicas existentes e em funcionamento	<i>K2</i>
Nenhuma	0,1
Uma	0,2
Duas	0,3
Três	0,4
Quatro	0,5
Cinco ou mais	0,6

A consideração deste parâmetro vai permitir que os empreendimentos localizados em zonas com menor concentração de infraestruturas públicas sejam beneficiados na determinação da TMU. Por um lado, constitui um incentivo aos promotores que desenvolvam empreendimentos nestas zonas, e por outro lado, vai onerar mais os empreendimentos cuja localização se situe em zonas de maior concentração de infraestruturas.

$K3$ – coeficiente que traduz a influência das áreas cedidas, que será de 1.0, no caso de cumprimento das cedências para espaços verdes e/ou instalação de equipamentos de utilização coletiva e de 1.2, no caso de não cumprimento. Em relação à versão anterior este parâmetro não sofreu qualquer alteração.

V – Valor do custo do metro quadrado de construção. Este valor é definido anualmente pelo município, após a aplicação do coeficiente a atualização publicado pelo INE, ao valor do ano anterior. O definido para 2021 foi de 723€.

A_c – Área bruta de construção do empreendimento, de acordo com a definição constante dos Planos Municipais de Ordenamento do Território.

PPI_{t-1} – Valor do Programa Plurianual de Investimentos. Será considerado como medida deste indicador o valor dos PPI's executados, relativos aos objetivos¹ 21, 22, 23 24, 25 e 33. O valor aplicável a 2021 seria de 6.344.808,96€.

S_u – Área do solo urbano do concelho da Figueira da Foz, conforme o Plano Diretor Municipal. O seu valor atual é de 30.525.058,41m².

Para o ano de 2021, a segunda parcela da TMU seria de 150,28€

d) Taxa pela emissão/aditamento de alvará de licença/legalização e comunicação prévia de obras de edificação e de demolição (Anexo II – Quadro IV)

O Quadro IV passará a ter a seguinte disposição:

Parte Fixa	Parte Variável							
	Prazo (mês ou fração)	Habitacão (m ²)	Comércio, serviços e empreendimentos turísticos (m ²)	Indústria e construções afetadas (m ²)	Arrumos, armazéns, garagens, parqueamentos e similares (m ²)	Obras acessórias (m ²) a)	Obras de demolição (m ²)	Alterações que não envolvem aumento da área bruta de construção
100,00€	10,00€	5,50€	7,50€	2,00€	3,50€	2,00€	2,50€	50,00€

Relativamente à versão em vigor, que apresentava o quadro com vários níveis relacionados com a localização do empreendimento, na construção do novo quadro, foi considerado um nível único, o anterior nível II. As razões subjacentes a esta alteração são as mesmas que foram apresentadas em pontos anteriores sobre o mesmo tipo de alteração.

¹ Objetivos: 21-Funções Sociais (educação), 22-Funções Sociais (saúde), 23-Funções Sociais (segurança e ação sociais), 24-Funções Sociais (habitação e serviços coletivos), 25-Funções Sociais (serviços culturais, recreativos e religiosos) e 33-Funções Económicas (transportes e comunicações).

e) Taxa pela instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações, torres eólicas e seus acessórios (Anexo II – Quadro XVII)

Ao quadro XVII será aditada a seguinte taxa, determinada a partir dos pressupostos definidos na alínea b):

Designação		MOD	MAT	CD	CI	CT	id	Taxa Proposta
1.2 Infraestruturas de produção de energia renováveis	Parte fixa	115,61 €	42,97 €	158,57 €	90,87 €	249,45 €	1,00	250,00 €
	Parte variável	0,16 €	0,02 €	0,18 €	0,13 €	0,31 €	0,97	0,3 €/m2

f) Taxa relativas a atos e formalidades de natureza administrativa a praticar no âmbito dos procedimentos das operações urbanísticas (Anexo II -Quadro XXI)

Seguindo a metodologia da alínea b) do presente relatório a proposta das novas taxas para o quadro referido em epígrafe vem:

Designação	MOD	MAT	CD	CI	CT	id	Taxa Proposta
5.4 Suporte Digital	2,31 €	1,07 €	3,39 €	1,82 €	5,20 €	0,96	5,00 €
12.1 (...) - Outra informação digital em formatos vetoriais (por cada hectare)	13,87 €	2,15 €	16,02 €	10,90 €	26,93 €	0,93	25,00 €