

**Contributos para o Regime Económico-Financeiro do Solo e
Ordenamento do Território - Simulações**

Emília Malcata Rebelo

Índice

1. Introdução, objectivos e pressupostos.....	2
2. Tipificação das tipologias estudadas.....	3
3. Metodologias e respectiva aplicação.....	4
3.1. Determinação da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação.....	4
3.1.1. Cálculo do coeficiente C3 para o Município de Bragança.....	7
3.1.2. Cálculo do Valor Unitário da Taxa para a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas.....	9
3.1.3. Cálculo do coeficiente C3 para o Município de Bragança.....	11
3.2. Determinação da Edificabilidade Média do Município.....	12
3.2.1. Determinação da edificabilidade média Municipal e do valor da edificabilidade média Municipal valorada usando uma aproximação ao valor médio do solo para os diferentes tipos de usos constante da carta de valores fundiários do Município.....	12
3.2.2. Determinação da edificabilidade média Municipal e do valor da edificabilidade média Municipal valorada usando o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.....	14
3.3. Afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelos Planos.....	15
3.3.1. Cálculo do Valor Perequativo Médio com base na diferença entre a edificabilidade concreta permitida e a edificabilidade abstracta média do Município, valorada por uma aproximação do valor médio do solo para os diferentes tipos de uso constante da carta de valores fundiários do Município (Proposta A).....	15
3.3.2. Cálculo do Valor Perequativo Médio com base na diferença entre a edificabilidade concreta permitida e a edificabilidade abstracta média do Município, com base no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Proposta B).....	17
3.4. Afetação social decorrente da taxação de empreendimentos de maior dimensão, com objetivos comerciais, industriais, turísticos ou de serviços.....	19
3.5. Determinação do Valor da Contribuição Especial.....	21

1.Introdução, objetivos e pressupostos

Os objectivos principais deste trabalho consistem em:

- Aplicar as propostas efectuadas no relatório anterior, referentes ao cálculo da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação (TMUE), e comparar os valores obtidos com os decorrentes da aplicação das Taxas Municipais actualmente em vigor;
- Determinar as edificabilidades abstractas médias municipais e os respectivos valores, de acordo com o estabelecido no respectivo Plano Diretor Municipal, adotando valores de solo adequados para os respectivos tipos de usos;
- Determinar as edificabilidades concretas médias de determinadas intervenções urbanísticas e os respectivos valores, de acordo com o estabelecido nos planos territoriais respectivos, adotando valores de solo adequados para os respectivos tipos de usos;
- Calcular o valor das Contribuições Especiais decorrentes da realização de empreendimentos com forte impacto sobre as áreas envolventes, e cálculo dos valores das respectivas externalidades (positivas ou negativas);
- Determinar os montantes envolvidos na afectação social de mais-valias atribuídas pelos planos, com base no estabelecimento de valores perequativos médios;
- Determinar os valores da afectação social resultantes da taxação de empreendimentos de maior dimensão, com objectivos comerciais, industriais, turísticos ou de serviços;

No sentido de se atingirem os objectivos enunciados, adotaram-se os seguintes pressupostos:

- Escolha de diferentes tipos de operações urbanísticas, representativas de quatro tipologias distintas (como edificação e como loteamento): habitação unifamiliar, habitação multifamiliar, habitação multifamiliar com edifícios ou comércio, e edifícios industriais
- Escolha de diferentes tipos de uso do solo: habitacional, comércio e serviços, e/ou industrial;
- Seleção de concelhos com diferentes localizações, dimensões e características, e com Planos Diretores Municipais aprovados em alturas diferentes;

No entanto, atendendo à complexidade das tarefas a desenvolver e à escassez de tempo, neste relatório, em vez de se efectuar uma análise exaustiva de diversos planos directores

municipais, respetivos regulamentos, relatórios, mapas de ordenamento e de condicionantes, e de informação estatística diversa, optou-se por uma metodologia que permitisse comparar:

- o desempenho dos parâmetros atuais com os propostos;
- a análise comparativa de diferentes cenários (operações urbanísticas);
- o teste da aplicabilidade das alternativas metodológicas propostas.

Neste sentido, para além da análise de exemplos de operações urbanísticas representativas, efectuou-se uma análise baseada em “benchmarks”, balizando os valores dos parâmetros e, conseqüentemente, dos resultados.

2. Tipificação das tipologias estudadas

As tipologias analisadas referem-se a:

- Habitação unifamiliar – construção
- Habitação multifamiliar – construção
- Habitação multifamiliar e serviços – construção
- Industrial – construção
- Loteamento - habitações unifamiliares
- Loteamento - habitações multifamiliares
- Loteamento - habitações multifamiliares e serviços
- Loteamentos industriais

Na operação urbanística correspondente à construção de moradias do tipo unifamiliar, a área foi seleccionada recorrendo aos dados do Instituto Nacional de Estatística. De acordo com os dados de 2009, existem mais de 5,7 milhões de alojamentos familiares clássicos em Portugal continental. Dos 30 587 edifícios licenciados nesse ano, 14 799 corresponderam licenciamentos de construções novas para habitação familiar do tipo moradia e 1 125 corresponderam a licenciamentos de novos edifícios de habitação colectiva, correspondendo os restantes a edifícios destinados a serviços, a comércio e a outros fins (INE, 2010). Determinou-se a área média para este tipo de tipologia – aproximadamente 210 m² - através do quociente entre o valor médio dos prédios transaccionados em Portugal (102 555,00€), e o custo médio de construção de 487,20€

para o mesmo ano, de acordo com a Portaria n.º 1545/2008, de 31 de Dezembro. O mesmo tipo de abordagem foi adotado em relação aos edifícios destinados, à habitação multifamiliar.

No que se refere aos loteamentos habitacionais, uni e multifamiliares, e industriais não existem dados disponíveis que permitam delinear uma situação exemplificativa, tendo-se considerado, para cada tipologia de operação urbanística, áreas médias de intervenção considerando-se um número de lotes compatível com as necessidades de áreas para cedências e de acordo com os índices de impermeabilização correntes.

Além disso, consideraram-se ainda tipologias de loteamento mistas e loteamentos industriais, de forma a poder aplicar os mesmos parâmetros a tipologias distintas.

3. Metodologias e respectiva aplicação

Seguidamente apresentam-se os diversos passos das metodologias propostas, sendo aplicadas ao estudo do Município de Bragança. Correntemente estou a desenvolver a aplicação desta metodologia a outros municípios da Região Norte (Braga, Esposende, Santo Tirso e S. João da Madeira).

3.1. Determinação da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação

Com base nos regulamentos municipais de urbanização e edificação de diferentes municípios, começou por se efectuar um levantamento dos factores intervenientes na definição de Taxa Municipal de Urbanização e nas respectivas fórmulas de cálculo. A aplicação destas fórmulas às diferentes tipologias de operações urbanísticas seleccionadas conduziu aos respectivos valores das taxas de urbanização. Seguidamente procedeu-se à aplicação da fórmula de cálculo da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação proposta (TMUE), ponderando o parâmetro relevante de acordo com a utilização efetiva do espaço urbanizado e suscetível de urbanização (atendendo aos usos reais e previstos do solo).

De acordo com Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas do Município de Bragança, a taxa municipal de urbanização é calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$TMU = AC \times C \times K$$

em que:

AC – é a área de construção ou de ampliação

C – é o valor por metro quadrado de construção ou ampliação, de acordo com os valores tabelados pelo município

K – é o coeficiente de incidência infraestrutural, a que corresponde o valor de 1,0 se a operação se encontrar servida por rede de abastecimento domiciliário de água e rede de saneamento, 0,5 se não for servida por nenhuma das infraestruturas indicadas, e 0 para as situações de excepção definidas

Apresentam-se seguidamente os valores dos parâmetros e das taxas municipais obtidas para cada uma das tipologias consideradas neste estudo, em que se consideraram os valores mínimo e máximo previstos para o parâmetro K:

Tipologia	AC (m2)	K	C (€/m2)	TMU
Habitação unifamiliar - construção	210	0,5	14,21	1.492,05 €
	210	1	14,21	2.984,10 €
Habitação multifamiliar - construção	4200	0,5	14,21	29.841,00 €
	4200	1	14,21	59.682,00 €
Habitação multifamiliar e serviços - construção	4200	0,5	14,21	29.841,00 €
	4200	1	14,21	59.682,00 €
Industrial - construção	1000	0,5	7,11	3.555,00 €
	1000	1	7,11	7.110,00 €
Loteamento - habitações unifamiliares	2100	0,5	1,58	1.659,00 €
	2100	1	1,58	3.318,00 €
Loteamento - habitações multifamiliares	12600	0,5	1,58	9.954,00 €
	12600	1	1,58	19.908,00 €
Loteamento - habitações multifamiliares e serviços	12600	0,5	1,58	9.954,00 €
	12600	1	1,58	19.908,00 €
Loteamentos industriais	10000	0,5	1,58	7.900,00 €
	10000	1	1,58	15.800,00 €

A Proposta A apresentada baseia-se no uso da fórmula de cálculo da Taxa Municipal pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas (TRIU), actualmente utilizada pelo Município de Lisboa.

$$TRIU = (\Sigma(A \times C3) + (25 \times L \times E)) \times VU_{TRIU}$$

em que:

A – Superfície de pavimento (medida em m²) acrescida pela operação de loteamento, urbanização, e edificação, por categoria de utilização do espaço urbano

C3 – Coeficiente que diferencia as intervenções de acordo com a localização (qualificação do espaço urbano estabelecida no PDM). O valor para cada categoria de espaço é obtido a partir da matriz seguinte:

C3	Habitação, Turismo, Equipamento, Terciário, Indústria e Logística
Espaços a consolidar	3.0
Espaços consolidados	4.0

L – número de lugares de estacionamento acima do mínimo estabelecido no RPDM, para a operação urbanística

E – Coeficiente adicional a aplicar ao número de lugares de estacionamento acima do mínimo estabelecido no RPDM, que consta da seguinte tabela:

E (de acordo com as zonas estabelecidas no RPDM)	Estacionamento
Zona A	2.0
Zona B	1.5
Zona C	0.0
Zona D	1.0

Embora a Proposta B se baseie no cálculo das diferenças de edificabilidade posterior e anterior a determinada operação urbanística, propõe também (à semelhança da Proposta A) a sua valoração pelo valor unitário médio dos custos de manutenção, realização e reforço de infraestruturas urbanísticas (VU_{TRIUI}).

Por esta razão, e também pelo facto de haver necessidade de adaptar os parâmetros C3 e o valor unitário da taxa para a realização, reforço e manutenção de infraestruturas às características de cada Município, as propostas A e B vão ser fundidas numa única aplicação. Admite-se que as áreas de edificação de acordo com as tipologias se referem a aumentos de áreas de edificação.

Não se considerou a provisão de estacionamento acima do mínimo previsto nos planos, atendendo a que seria necessário um estudo mais exaustivo a nível dos projectos e no próprio terreno. No entanto, os valores obtidos para a TMUE sem a consideração do

estacionamento estão abaixo dos valores que poderão ocorrer na prática uma vez implementada esta nova formulação da taxa.

3.1.1. Cálculo do coeficiente C3 para o Município de Bragança

Na proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal de Bragança aparecem as seguintes propostas de afectação dos espaços (expressos em hectares) aos diferentes tipos de usos:

Subcategorias de espaço			Área (ha)		%
			Parcial	Total	
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	384,8	2184,1	57,2%
		Tipo II	32,1		
		Tipo III	49,7		
		Tipo IV	593		
		Tipo V	616,8		
		Tipo VI	507,7		
	Espaços de equipamento			156,1	4,1%
	Espaços de indústria			151,4	4,0%
Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	2,3	382,8	10,0%
		Tipo II	49,4		
		Tipo III	12		
		Tipo IV	299,2		
		Tipo V	19,9		
	Espaços de equipamento			134,2	3,5%
	Espaços de indústria			187,7	4,9%
Estrutura ecológica urbana			622,5	16,3%	
Total de solo urbano			3818,8	100,0%	

Neste caso os espaços consolidados correspondem ao solo urbanizado e os espaços a consolidar correspondem ao solo cuja urbanização é possível programar.

Nas zonas de solo urbanizado utilizou-se um coeficiente C3 de 1,12, que corresponde ao produto das percentagens correspondentes aos usos do tipo I, II, III, IV, V e VI pelo respetivo índice máximo de utilização permitido pelo Regulamento do Plano Diretor Municipal:

Quadro 5: Regime de edificabilidade nos Espaços Urbanizados por tipologia de espaço

Tipologia de Espaço	Aglomerados	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de utilização	Número máximo de pisos
Espaços Urbanizados de Tipo I ⁽¹⁾	Bragança	60	4	6 ⁽²⁾
Espaços Urbanizados de Tipo II ⁽¹⁾	Bragança	-	-	3
Espaços Urbanizados de Tipo III	Izeda	40	0,80	3
Espaços Urbanizados de Tipo IV	Babe, Baçal, Coelhoso, França, Gimonde, Grijo de Parada, Nogueira/Couto, Outeiro, Parada, Paredes (Parada), Pinela, Quintanilha, Rabal, Rebordãos, Salsas, Santa Comba de Rossas, São Pedro de Sarracenos e Serapicos.	40	0,60	2 ⁽³⁾
Espaços Urbanizados de Tipo V	Alfaião, Aveleda, Calvelhe, Carragosa, Carrazedo, Castrelos, Castro de Avelãs, Deilão, Donai, Espinhosela, Failde, Formil (Gostei), Freixedelo (Grijo de Parada), Gondesende, Gostei, Macedo do Mato, Meixedo, Milhão, Mós, Oleiros (Gondesende), Paçó (Mós), Paradinha (Outeiro), Paradinha Nova, Parâmio, Pombares, Quinta das Carvas (Bragança – Santa Maria), Quintela Lampaças, Rebordainhos, Rio de Onor, Rio Frio, Sacoias (Baçal), Sanceriz (Macedo do Mato), São Julião, Sarzeda (Rebordãos), Sendas, Sortes, Vale de Nogueira (Salsas), Varge (Aveleda) e Zoio.	30	0,50	2 ⁽³⁾
Espaços Urbanizados de Tipo VI	Restantes Aglomerados	30	0,40	2 ⁽³⁾

⁽¹⁾ O regime de edificabilidade definido para esta subcategoria aplica-se caso não esteja em vigor o Plano de Urbanização da cidade de Bragança.

⁽²⁾ Excepto em habitação unifamiliar cujo número máximo de pisos é 2. Em caso de ampliação, alteração, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não pode exceder a cêrcea da pré-existência ou a cêrcea dominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere, preconizando sempre uma articulação harmoniosa com os edifícios contíguos.

⁽³⁾ Com excepção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização colectiva cujo número máximo de pisos é 3, ou cêrcea equivalente, e partes dos edifícios com estes usos, mas cuja natureza funcional e técnica exija cêrceas superiores.

O mesmo procedimento foi seguido em relação aos solos urbanizáveis, tendo conduzido a um coeficiente C3 de 0.8:

Quadro 6: Regime de edificabilidade nos Espaços a Urbanizar por tipologia de espaço

Tipologia de Espaço	Aglomerados	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de utilização	Número máximo de pisos
Espaços a Urbanizar de Tipo I ⁽¹⁾	Bragança	60	4	6 ⁽²⁾
Espaços a Urbanizar de Tipo II ⁽¹⁾	Bragança	60	2	4 ⁽²⁾
Espaços a Urbanizar de Tipo III	Izeda	40	0,80	3
Espaços a Urbanizar de Tipo IV	Bragança, Gimonde, Parada, Rebordãos, São Pedro de Sarracenos e Santa Comba de Rossas.	30	0,60	2 ⁽³⁾
Espaços a Urbanizar de Tipo V	Quinta das Carvas (Bragança – Santa Maria), Rio Frio e Sarzeda (Rebordãos)	25	0,50	2 ⁽³⁾

(1) O regime de edificabilidade definido para esta subcategoria aplica-se caso não esteja em vigor o Plano de Urbanização da cidade de Bragança.

(2) Excepto em habitação unifamiliar cujo número máximo de pisos é 2. Em caso de ampliação, alteração, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não pode exceder a cêrcea da pré-existência ou a cêrcea dominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere, preconizando sempre uma articulação harmoniosa com os edifícios contíguos.

(3) Com excepção para estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização colectiva cujo número máximo de pisos é 3, ou cêrcea equivalente, e partes dos edifícios com estes usos, mas cuja natureza funcional e técnica exija cêrceas superiores.

3.1.2. Cálculo do Valor Unitário da Taxa para a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas

O valor unitário médio de custos de manutenção, realização e reforço de infraestruturas urbanísticas, VU_{TRIU} , é dado pelo quociente entre o montante de investimento anual com a realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (retirado dos orçamentos dos planos plurianuais de investimentos das Câmaras Municipais) e a área licenciada de construção de cada Município (obtida a partir dos dados do Instituto Nacional de Estatística).

Na determinação deste valor unitário para o Município de Bragança, efectuou-se, de uma forma simplificada, o levantamento dos investimentos previsionais (retirado do Plano Plurianual de Investimentos de 2011, referente a um período de três anos) correspondentes às infraestruturas urbanísticas gerais. Estas infraestruturas, de acordo com o artigo 10º (Definições) do anteprojecto do regime económico-financeiro do solo e ordenamento do território, são constituídas por:

- arruamentos e estruturas viárias;

- sistemas de drenagem pública de águas residuais domésticas, industriais e pluviais, nomeadamente redes de coletores e instalações de tratamento de efluentes;
- sistemas de iluminação pública;
- sistemas de estacionamento público, nomeadamente estacionamento de superfície parques subterrâneos, e terminais multimodais de transportes;
- equipamentos de proximidade e espaços verdes.

Identificaram-se os seguintes valores dos investimentos:

Investimentos em infraestruturas urbanísticas	2010, 2011e 2012	Valores médios anuais
Abastecimento de água	269.000,00 €	89.666,67 €
Resíduos sólidos	2.000,00 €	666,67 €
Proteção do meio ambiente e conservação da natureza	1.845.800,00 €	615.266,67 €
Total	2.116.800,00 €	705.600,00 €

Estimou-se, por outro lado, a área licenciada para habitação e a área licenciada para outros usos. Para isso utilizou-se informação do capítulo sobre construção e habitação do Anuário Estatístico da Região Norte, de 2010 (Instituto Nacional de Estatística). Optou-se pelas construções licenciadas e não pelas construções concluídas atendendo a que esta situação é mais realista não só porque a taxa municipal é cobrada na altura do pedido de licenciamento, como também para compatibilizar a informação com a proveniente do plano plurianual de investimentos que é, também, de carácter prospetivo.

Em 2010 foi licenciada uma área de aproximadamente 14 073 m² destinada a usos habitacionais, que foi calculada a partir do produto entre o número médio de pavimentos por edifício (2,3), o número médio de fogos por pavimento (0,6), o número médio de divisões por fogo (5,1), e a superfície média habitável das divisões (21.5 m²), tendo sido licenciados em Bragança 93 edifícios para habitação familiar. Como o número médio de fogos por edifício se pode calcular através do produto entre o número médio de pavimentos e o número médio de fogos (1,38 neste caso), a área média por edifício habitacional (151.3 m²) é dada pelo quociente entre a área total licenciada e este último valor.

O número de edifícios licenciados para outros usos (dado pela diferença entre o total de edifícios licenciados e aqueles que se destinam a usos habitacionais) foi de 47. Admitindo o pressuposto de que as intervenções dos tipos industrial, comercial ou de serviços têm uma área de cerca de 1 000 m² e que a área de implantação não poderá ultrapassar os 75%, assumiu-se uma área bruta média de 750 m² para este tipo de edifícios. A área total licenciada estimada em Bragança é, então, de 49 323 m².

O valor unitário do investimento em infraestruturas urbanísticas vai ser, portanto, de 14,3 €/m², que corresponde ao quociente entre o investimento médio de 705 600 €, e a área média total de 49 323 m².

3.2.3. Cálculo do coeficiente C3 para o Município de Bragança

No quadro seguinte apresentam-se, para as tipologias de operações urbanísticas em análise, os valores da Taxa Municipal de Urbanização e Edificação de acordo com a fórmula proposta (que anula o diferencial entre os valores máximos e mínimos desta taxa decorrente da dualidade do parâmetro K), bem como as diferenças entre os valores da TMUE e das TMU anteriores.

Tipologia	TMUE			TMU	Espaços consolidados	Espaços a consolidar
	AC (m2)	Espaços consolidados (C3 = 1,12)	Espaços a consolidar (C3 = 0,8)		TMUE - TMU	
Habitação unifamiliar - construção	210	3.363,36 €	2.402,40 €	1.492,1 €	1.871,3 €	910,4 €
	210	3.363,36 €	2.402,40 €	2.984,1 €	379,3 €	-581,7 €
Habitação multifamiliar - construção	4200	67.267,20 €	48.048,00 €	29.841,0 €	37.426,2 €	18.207,0 €
	4200	67.267,20 €	48.048,00 €	59.682,0 €	7.585,2 €	-11.634,0 €
Habitação multifamiliar e serviços - construção	4200	67.267,20 €	48.048,00 €	29.841,0 €	37.426,2 €	18.207,0 €
	4200	67.267,20 €	48.048,00 €	59.682,0 €	7.585,2 €	-11.634,0 €
Industrial - construção	1000	16.016,00 €	11.440,00 €	3.555,0 €	12.461,0 €	7.885,0 €
	1000	16.016,00 €	11.440,00 €	7.110,0 €	8.906,0 €	4.330,0 €
Loteamento - habitações unifamiliares	2100	33.633,60 €	24.024,00 €	1.659,0 €	31.974,6 €	22.365,0 €
	2100	33.633,60 €	24.024,00 €	3.318,0 €	30.315,6 €	20.706,0 €
Loteamento - habitações multifamiliares	12600	201.801,60 €	144.144,00 €	9.954,0 €	191.847,6 €	134.190,0 €
	12600	201.801,60 €	144.144,00 €	19.908,0 €	181.893,6 €	124.236,0 €
Loteamento - habitações multifamiliares e serviços	12600	201.801,60 €	144.144,00 €	9.954,0 €	191.847,6 €	134.190,0 €
	12600	201.801,60 €	144.144,00 €	19.908,0 €	181.893,6 €	124.236,0 €
Loteamentos industriais	10000	160.160,00 €	114.400,00 €	7.900,0 €	152.260,0 €	106.500,0 €
	10000	160.160,00 €	114.400,00 €	15.800,0 €	144.360,0 €	98.600,0 €

3.2. Determinação da Edificabilidade Média do Município

3.2.1. Determinação da edificabilidade média Municipal e do valor da edificabilidade média Municipal valorada usando uma aproximação ao valor médio do solo para os diferentes tipos de usos constante da carta de valores fundiários do Município

Na determinação da edificabilidade média Municipal multiplicaram-se as áreas previstas no Plano Director Municipal de acordo com os diferentes tipos de usos pelo índice máximo de ocupação, pelo índice máximo de utilização e pelo número médio de pisos previsto no Regulamento. O índice de ocupação do solo (I_o) representa quociente entre a área total de implantação (PA_i) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem ($I_o = (PA_i / As) \times 100$). O Índice de utilização do solo (I_u) representa, por seu turno, o quociente entre a área total de construção (PAC) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito ($I_u = PAC / As$).

O valor por metro quadrado de área bruta (282,5 €) foi calculado a partir do quociente entre o valor médio dos prédios urbanos transacionados (54 584 €) e o produto entre número total de edifícios licenciados em Bragança em 2010 (140), o número médio de pavimentos por edifício (2,3), e pelo número médio de fogos por pavimento (0,6). Sistematiza-se na tabela seguinte o processo de cálculo, tendo-se chegado a um valor de edificabilidade total abstracta prevista no Plano Diretor Municipal para a totalidade do Município de 22 234 196 570 €. O valor por metro quadrado de solo para usos industriais e para espaços de equipamentos foi considerado igual a metade (383,71 €) do valor previsto pela portaria n.º 1172/2010 para os preços de construção por m² para as capitais de distrito (767,42 €).

Subcategorias de espaço			Área (ha)		%	Índice máximo de ocupação (%)	Índice máximo de utilização	Número máximo de pisos	O que se pode construir (m2)	Valor por m2 de solo (m2)	Valor da edificabilidade total abstracta (€)	
			Parcial	Total								
Solo urbanizado	Espaços urbanizados	Tipo I	384,8	2184,1	57,2%	0,6	4	6	55.411.200,0	282,5	15.654.772.224,0	
		Tipo II	32,1			0	0	3	0,0	282,5	0,0	
		Tipo III	49,7			0,4	0,8	3	477.120,0	282,5	134.795.942,4	
		Tipo IV	593			0,4	0,6	2	2.846.400,0	282,5	804.164.928,0	
		Tipo V	616,8			0,3	0,5	2	1.850.400,0	282,5	522.775.008,0	
		Tipo VI	507,7			0,3	0,4	2	1.218.480,0	282,5	344.244.969,6	
	Espaços de equipamento		156,1	4,1%	0,8	1,12	2,5	3.496.640,0	383,7	1.341.695.734,4		
	Espaços de indústria		151,4	4,0%	0,75	0,6	3	2.043.900,0	383,7	784.264.869,0		
	Solo cuja urbanização seja possível programar	Espaços urbanizados	Tipo I	2,3	382,8	10,0%	0,6	4	6	331.200,0	282,5	93.570.624,0
			Tipo II	49,4			0,6	2	4	2.371.200,0	282,5	669.911.424,0
Tipo III			12	0,4			0,8	3	115.200,0	282,5	32.546.304,0	
Tipo IV			299,2	0,3			0,6	0	0,0	282,5	0,0	
Tipo V			19,9	0,25			0,5	2	49.750,0	282,5	14.055.370,0	
Espaços de equipamento		134,2	3,5%	0,7	0,8	3	2.254.560,0	383,7	865.097.217,6			
Espaços de indústria		187,7	4,9%	0,75	0,6	3	2.533.950,0	383,7	972.301.954,5			
EDIFICABILIDADE TOTAL PREVISTA NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL									75.000.000,0	22.234.196.569,5		

Chega-se, assim, a uma edificabilidade física média de 1,96 m² de edificação por m² de solo, calculada pelo quociente entre os 75 000 000 m² de edificação abstrata previstos no PDM e os 38 188 000 m² de solo urbano do Município.

O valor de referência a que se chega para a edificabilidade média é de 582,22 €, que resulta da divisão do valor total de edificação permitido (22 234 196 570 €) pela área de solo urbano do Município (38 188 000 m²).

3.2.2. Determinação da edificabilidade média Municipal e do valor da edificabilidade média Municipal valorada usando o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Neste método começa por se calcular o Valor Patrimonial Tributário do Município através da aplicação da fórmula constante do artigo 38º (Determinação do valor patrimonial tributário) do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Este valor é dado por:

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

em que:

V_t = valor patrimonial tributário

V_c = valor base dos prédios edificados

A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação

C_a = coeficiente de afetação

C_l = coeficiente de localização

C_q = coeficiente de qualidade e conforto

C_v = coeficiente de vetustez

Este cálculo é também aplicado a todas as zonas de solo urbanizado e de solo a urbanizar do Município de Bragança, considerando-se os limites superiores e inferiores dos coeficientes de localização, de qualidade e conforto, e de vetustez.

Como os valores tributários mínimos e máximos obtidos se referem ao imobiliário subtraem-se, seguidamente, os custos de infraestruturização e os custos de construção, no sentido de se obterem os correspondentes valores fundiários. Os custos de infraestruturização resultam do produto da área de implantação (dada pelo quociente entre a área bruta e o número máximo de pisos) pelo valor unitário dos custos com a realização, reforço e manutenção de infraestruturas (V_{U_{TRIU}}), calculado anteriormente (14,3 €/m²). Os custos de construção, por sua vez, resultam do produto da área útil pelo preço de construção de habitação por metro quadrado que vigoraram em 2012, de acordo com o

estabelecido na Portaria n.º 291/2011 do Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, tendo o valor de 767, 42 €/m² nas capitais de distrito (zona I) (considerou-se que a área útil corresponde a cerca de 70% da área bruta).

Na tabela seguinte estão apresentados os cálculos efetuados para determinar o valor da edificabilidade do solo, tendo-se optado por criar um cenário com um valor médio da edificabilidade do solo, atendendo a que na situação de valores patrimoniais tributários mínimos, os elevados custos de construção conduziam a valores negativos. Nas duas últimas linhas do quadro apresentam-se, assim, os valores máximo e médio da edificabilidade do solo, resultante da aplicação dos parâmetros do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis:

Tipos de solo	Solo urbanizado							Solo cuja urbanização seja possível programar							
	Espaços urbanizados						Espaços de indústria	Espaços urbanizados					Espaços de indústria		
	Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo IV	Tipo V	Tipo VI		Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo IV	Tipo V			
Vc = Valor base dos prédios edificados	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275
Índice máximo de ocupação (%)	0,6	0	0,4	0,4	0,3	0,3	0,75	0,6	0,6	0,4	0,3	0,25	0,75	0,75	0,75
Índice máximo de utilização	4	0	0,8	0,6	0,5	0,4	0,6	4	2	0,8	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6
Número máximo de pisos	6	3	3	2	2	2	3	6	4	3	0	2	3	3	3
A1 = Área bruta de construção (m2)	2308800	0	1539200	1539200	1154400	1154400	2886000	2308800	2308800	1539200	1154400	962000	2886000	2886000	2886000
A2 = Área excedente à área de implantação	23088	0	23088	23088	20202	20202	18037,5	23088	23088	23088	20202	18037,5	18037,5	18037,5	18037,5
Área total = A = A1 + A2	2331888	0	1562288	1562288	1174602	1174602	2904037,5	2331888	2331888	1562288	1174602	980037,5	2904037,5	2904037,5	2904037,5
Coefficiente de ajustamento de áreas	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Coefficiente de afetação	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Coefficiente de localização mínimo	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Coefficiente de localização máximo	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Coefficiente de qualidade e conforto mínimo	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Coefficiente de qualidade e conforto máximo	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Coefficiente de vetustez (obras recentes)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Coefficiente de vetustez (obras antigas)	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
valor patrimonial tributário mínimo	156.584.530	0	104.906.467	104.906.467	78.873.643	78.873.643	195.003.940	156.584.530	156.584.530	104.906.467	78.873.643	65.808.783	195.003.940	195.003.940	195.003.940
Valor patrimonial tributário máximo	4.943.597.313	0	3.312.047.045	3.312.047.045	2.490.153.597	2.490.153.597	6.156.552.966	4.943.597.313	4.943.597.313	3.312.047.045	2.490.153.597	2.077.677.295	6.156.552.966	6.156.552.966	6.156.552.966
Valor patrimonial tributário médio	2.550.090.922	0	1.708.476.756	1.708.476.756	1.284.513.620	1.284.513.620	3.175.778.453	2.550.090.922	2.550.090.922	1.708.476.756	1.284.513.620	1.071.743.039	3.175.778.453	3.175.778.453	3.175.778.453
Área de implantação	384.800	0	513.067	769.600	577.200	577.200	962.000	384.800	577.200	513.067	1.154.400	481.000	962.000	962.000	962.000
Custos de infraestruturação (€)	5.502.640	0	7.336.853	11.005.280	8.253.960	8.253.960	13.756.600	5.502.640	8.253.960	7.336.853	16.507.920	6.878.300	13.756.600	13.756.600	13.756.600
Custo da construção (€)	1.240.273.507	0	826.849.005	826.849.005	620.136.754	620.136.754	1.550.341.884	1.240.273.507	1.240.273.507	826.849.005	620.136.754	516.780.628	1.550.341.884	1.550.341.884	1.550.341.884
Valor mínimo do solo, de acordo com o CIMI (€)	-1.089.191.617	0	-729.279.391	-732.947.817	-549.517.070	-549.517.070	-1.369.094.544	-1.089.191.617	-1.091.942.937	-729.279.391	-557.771.030	-457.850.145	-1.369.094.544	-1.369.094.544	-1.369.094.544
Valor máximo do solo, de acordo com o CIMI (€)	3.697.821.166	0	2.477.861.187	2.474.192.760	1.861.762.884	1.861.762.884	4.592.454.482	3.697.821.166	3.695.069.846	2.477.861.187	1.853.508.924	1.554.018.367	4.592.454.482	4.592.454.482	4.592.454.482
Valor médio do solo, de acordo com o CIMI (€)	1.304.314.775	0	874.290.898	870.622.471	656.122.907	656.122.907	1.611.679.969	1.304.314.775	1.301.563.455	874.290.898	647.868.947	548.084.111	1.611.679.969	1.611.679.969	1.611.679.969
Valor máximo da edificabilidade do solo, de acordo com o CIMI (€)	96,9	0,0	64,9	64,8	48,8	48,8	120,3	96,9	96,8	64,9	48,5	40,7	120,3	120,3	120,3
Valor médio da edificabilidade solo, de acordo com o CIMI (€/m2)	34,2	0,0	22,9	22,8	17,2	17,2	42,2	34,2	34,1	22,9	17,0	14,4	42,2	42,2	42,2

3.3. Afetação social das mais-valias gerais atribuídas pelos Planos

3.3.1. Cálculo do Valor Perequativo Médio com base na diferença entre a edificabilidade concreta permitida e a edificabilidade abstrata média do Município, valorada por uma aproximação do valor médio do solo para os diferentes tipos de uso constante da carta de valores fundiários do Município (Proposta A)

Na tabela seguinte está sistematizado o cálculo da edificabilidade média para as diferentes operações urbanísticas em estudo, dada pelo quociente entre o somatório do produto das áreas por tipos de uso ponderadas pelos respetivos coeficientes de edificação e pelos valores correspondentes, e a área total dos empreendimentos. São também apresentados os valores perequativos mínimos e máximos para cada situação, resultantes da aplicação de taxas de 20% e de 60%, respetivamente, sobre o valor da diferença em relação à edificabilidade média (cujo valor é de 1,96 €/m², conforme explicado anteriormente):

3.3.2. Cálculo do Valor Perequativo Médio com base na diferença entre a edificabilidade concreta permitida e a edificabilidade abstracta média do Município, com base no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Proposta B)

Nesta metodologia vão-se calcular os valores mínimo, médio e máximo da edificabilidade permitida nas operações urbanísticas em estudo, bem como as taxas perequativas mínimas e máximas. Estas correspondem à aplicação de percentagens de 20% e 60%, respetivamente, sobre os valores dos diferenciais máximos e médios entre as edificabilidades concretas permitidas nas operações urbanísticas e as correspondentes edificabilidades médias municipais, calculadas de acordo com o mesmo processo:

Table with columns for 'Selo urbanizado' and 'Selo rural urbanização não possível programar'. The table is organized into five main categories: 'habitação familiar - construção', 'habitação multifamiliar - construção', 'habitação unifamiliar e anexos - construção', 'industrial - construção', and 'locomocões individuais'. Each category contains a series of rows representing different technical and planning metrics for various lot types (Tipos I, II, III, IV, V).

3.4. Afetação social decorrente da taxaço de empreendimentos de maior dimensão, com objetivos comerciais, industriais, turísticos ou de serviços

Neste caso considera-se uma operação loteamento, compreendendo habitaçoes multifamiliares e serviçoos, cuja área prevista é de 50 000 metros quadrados. Considera-se que a área excedente à área de implantaço contém os espaçoos de equipamentos e arruamentos nas mesmas proporçoes que os previstos pelo Plano Director Municipal.

Calculam-se os valores patrimoniais tributários potenciais, aplicando a fórmula e os parâmetros de cálculo previstos no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Aos valores obtidos são, depois, subtraídos os valores correspondentes à aquisição de solo não edificável (com limites de 15% e 45% do valor das edificaçoes, de acordo com o artigo 45º (Valor patrimonial tributário dos terrenos para construaço) do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, respetivos custos de infraestruturacao (considerando a VU_{TRIU} anteriormente calculada de 14,3 €/m²) e a Taxa Municipal de Urbanizaço e Edificaço (balizada pelos valores de C3 mínimo e máximo calculados anteriormente).

Obtêm-se, deste modo, os valores finais da edificabilidade mínima e máxima para as edificabilidades máximas e médias. Atendendo à proximidade entre os valores finais da edificabilidade mínima e máxima para as situaçoes homólogoas nos dois cenários, a taxa sobre empreendimentos especiais mínima e máxima é calculada aplicando aos valores da edificabilidade taxas de 30% e de 60%, respetivamente, conforme estabelecido no artigo 35º do anteprojecto do regime económico-financeiro do solo e ordenamento do território.

Loteamento - habitações multifamiliares e serviços											
Tipos de solo	Solo urbanizado						Solo cuja urbanização seja possível programar				
	Espaços urbanizados						Espaços urbanizados				
	Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo IV	Tipo V	Tipo VI	Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo IV	Tipo V
Vc = Valor base dos prédios edificadas	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275	959,275
Índice máximo de ocupação (%)	0,6	0	0,4	0,4	0,3	0,3	0,6	0,6	0,4	0,3	0,25
Índice máximo de utilização	4	0	0,8	0,6	0,5	0,4	4	2	0,8	0,6	0,5
Número máximo de pisos	6	3	3	2	2	2	6	4	3	0	2
Área bruta de construção (m2)	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
Área excedente à área de implantação	910	1160	1160	1160	1285	1285	722,5	910	910	1160	1285
Área total = A = A1 + A2	50910	51160	51160	51160	51285	51285	50722,5	50910	50910	51160	51285
Coefficiente de ajustamento de áreas	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Coefficiente de afetação mínimo	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Coefficiente de afetação máximo	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Coefficiente de localização mínimo	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Coefficiente de localização máximo	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
Coefficiente de qualidade e conforto mínimo	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Coefficiente de qualidade e conforto máximo	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Coefficiente de vetustez (obras recentes)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Coefficiente de vetustez (obras antigas)	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
valor patrimonial tributário potencial mínimo	586040	588918	588918	588918	590357	590357	583882	586040	586040	588918	590357
Valor patrimonial tributário potencial máximo	43586746	43800784	43800784	43800784	43907803	43907803	43426217	43586746	43586746	43800784	43907803
Valor da edificabilidade média permitida (€) (mínimo)	11,7	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,7	11,7	11,7	11,8	11,8
Valor da edificabilidade média permitida (€) (máximo)	871,7	876,0	876,0	876,0	878,2	878,2	868,5	871,7	871,7	876,0	878,2
Valor da edificabilidade média permitida (€) (média)	441,7	443,9	443,9	443,9	445,0	445,0	440,1	441,7	441,7	443,9	445,0
Área de implantação + área adjacente	5910,0	1160,0	7826,7	11160,0	8785,0	8785,0	5722,5	8410,0	7576,7	1160,0	6250,0
VPT com 15% do valor máximo das edificações	130,8	131,4	131,4	131,4	131,7	131,7	130,3	130,8	130,8	131,4	131,7
VPT com 45% do valor máximo das edificações	392,3	394,2	394,2	394,2	395,2	395,2	390,8	392,3	392,3	394,2	395,2
VPT com 15% do valor médio das edificações	66,3	66,6	66,6	66,6	66,7	66,7	66,0	66,3	66,3	66,6	66,7
VPT com 45% do valor médio das edificações	198,8	199,8	199,8	199,8	200,2	200,2	198,0	198,8	198,8	199,8	200,2
Custos de infraestruturação	84513	16588	111921,3333	159588	125625,5	125625,5	81831,75	120263	108346,3333	16588	89375
TMUE mínima	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000
TMUE máxima	56000	56000	56000	56000	56000	56000	56000	56000	56000	56000	56000
Valor final da edificabilidade mínimo (máximo)	461.396,5	532.198,7	436.865,4	389.198,7	424.599,8	424.599,8	461.919,9	425.646,5	437.563,2	532.198,7	460.850,3
Valor final da edificabilidade máximo (máximo)	43.445.840,8	43.727.802,1	43.632.468,7	43.584.802,1	43.725.782,7	43.725.782,7	43.287.994,8	43.410.090,8	43.422.007,4	43.727.802,1	43.762.033,2
Valor final da edificabilidade mínimo (médio)	461.461,0	532.263,5	436.930,2	389.263,5	424.664,8	424.664,8	461.984,1	425.711,0	437.627,7	532.263,5	460.915,3
Valor final da edificabilidade máximo (médio)	43.446.034,3	43.727.996,5	43.632.663,2	43.584.996,5	43.725.977,7	43.725.977,7	43.288.187,6	43.410.284,3	43.422.200,9	43.727.996,5	43.762.228,2
Taxa sobre empreendimentos especiais mínima (30%)	138.438,3	159.679,1	131.079,1	116.779,1	127.399,4	127.399,4	138.595,2	127.713,3	131.288,3	159.679,1	138.274,6
Taxa sobre empreendimentos especiais máxima (60%)	26.067.620,6	26.236.797,9	26.179.597,9	26.150.997,9	26.235.586,6	26.235.586,6	25.972.912,5	26.046.170,6	26.053.320,6	26.236.797,9	26.257.336,9

3.5. Determinação do Valor da Contribuição Especial

O quadro anterior (que se repete parcialmente em seguida) permite calcular os valores das externalidades máxima e média decorrentes da identificação de uma área de influência de um grande empreendimento correspondente ao quíntuplo da área fundiária inicial. Estas externalidades são positivas e calculam-se através da diferença entre o valor da edificabilidade média na área alargada e o valor da edificabilidade média municipal, calculada de acordo com o Código do Imposto Municipal sobre imóveis (estes valores mínimo e máximo foram calculados em relação ao valor máximo e médio das externalidades). Sendo assim, os proprietários fundiários deste empreendimento deverão pagar as contribuições especiais calculadas, o mesmo acontecendo com os proprietários fundiários da área alargada, que deverão efectuar um pagamento proporcional às respetivas áreas edificadas.

Loteamento - habitações multifamiliares e serviços											
Tipos de solo	Solo urbanizado						Solo cuja urbanização seja possível programar				
	Espaços urbanizados						Espaços urbanizados				
	Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo IV	Tipo V	Tipo VI	Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo IV	Tipo V
Valor da edificabilidade média permitida (€) (mínimo)	11,7	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,7	11,7	11,7	11,8	11,8
Valor da edificabilidade média permitida (€) (máximo)	871,7	876,0	876,0	876,0	878,2	878,2	868,5	871,7	871,7	876,0	878,2
Valor da edificabilidade média permitida (€) (média)	441,7	443,9	443,9	443,9	445,0	445,0	440,1	441,7	441,7	443,9	445,0
Área de implantação + área adjacente	5910,0	1160,0	7826,7	11160,0	8785,0	8785,0	5722,5	8410,0	7576,7	1160,0	6250,0
VPT com 15% do valor máximo das edificações	130,8	131,4	131,4	131,4	131,7	131,7	130,3	130,8	130,8	131,4	131,7
VPT com 45% do valor máximo das edificações	392,3	394,2	394,2	394,2	395,2	395,2	390,8	392,3	392,3	394,2	395,2
VPT com 15% do valor médio das edificações	66,3	66,6	66,6	66,6	66,7	66,7	66,0	66,3	66,3	66,6	66,7
VPT com 45% do valor médio das edificações	198,8	199,8	199,8	199,8	200,2	200,2	198,0	198,8	198,8	199,8	200,2
Custos de infraestruturação	84513	16588	111921,3333	159588	125625,5	125625,5	81831,75	120263	108346,3333	16588	89375
TMUE mínima	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000	40000
TMUE máxima	56000	56000	56000	56000	56000	56000	56000	56000	56000	56000	56000
Valor final da edificabilidade mínimo (máximo)	461.396,5	532.198,7	436.865,4	389.198,7	424.599,8	424.599,8	461919,8856	425.646,5	437.563,2	532.198,7	460.850,3
Valor final da edificabilidade máximo (máximo)	43.445.840,8	43.727.802,1	43.632.468,7	43.584.802,1	43.725.782,7	43.725.782,7	43.287.994,8	43.410.090,8	43.422.007,4	43.727.802,1	43.762.033,2
Valor final da edificabilidade mínimo (médio)	461.461,0	532.263,5	436.930,2	389.263,5	424.664,8	424.664,8	461.984,1	425.711,0	437.627,7	532.263,5	460.915,3
Valor final da edificabilidade máximo (médio)	43.446.034,3	43.727.996,5	43.632.663,2	43.584.996,5	43.725.977,7	43.725.977,7	43.288.187,6	43.410.284,3	43.422.200,9	43.727.996,5	43.762.228,2
Taxa sobre empreendimentos especiais mínima (30%)	138.438,3	159.679,1	131.079,1	116.779,1	127.399,4	127.399,4	138.595,2	127.713,3	131.288,3	159.679,1	138.274,6
Taxa sobre empreendimentos especiais máxima (60%)	26.067.620,6	26.236.797,9	26.179.597,9	26.150.997,9	26.235.586,6	26.235.586,6	25.972.912,5	26.046.170,6	26.053.320,6	26.236.797,9	26.257.336,9
Valor máximo da edificabilidade municipal, de acordo com o CIMI (€)	96,9	0,0	64,9	64,8	48,8	48,8	96,9	96,8	64,9	48,5	40,7
Valor médio da edificabilidade média municipal, de acordo com o CIMI (€/m2)	34,2	0,0	22,9	22,8	17,2	17,2	34,2	34,1	22,9	17,0	14,4
Valor da edificabilidade média numa área 5x maior (€) (mínimo)	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4
Valor da edificabilidade média numa área 5x maior (€) (máximo)	174,3	175,2	175,2	175,2	175,6	175,6	173,7	174,3	174,3	175,2	175,6
Valor da edificabilidade média numa área 5x maior (€) (média)	88,3	88,8	88,8	88,8	89,0	89,0	88,0	88,3	88,3	88,8	89,0
Valor da externalidade numa área 5 x maior (€) (máximo)	77,5	175,2	110,3	110,4	126,9	126,9	76,9	77,6	109,4	126,7	134,9
Valor da externalidade numa área 5 x maior (€) (média)	54,2	88,8	65,9	66,0	71,8	71,8	53,9	54,3	65,4	71,8	74,6
Valor mínimo da contribuição especial (20%) (máxima)	15,5	35,0	22,1	22,1	25,4	25,4	15,4	15,5	21,9	25,3	27,0
Valor máximo da contribuição especial (40%) (máxima)	31,0	70,1	44,1	44,2	50,7	50,7	30,7	31,0	43,8	50,7	54,0
Valor mínimo da contribuição especial (20%) (média)	10,8	17,8	13,2	13,2	14,4	14,4	10,8	10,9	13,1	14,4	14,9
Valor máximo da contribuição especial (40%) (média)	21,7	35,5	26,4	26,4	28,7	28,7	21,5	21,7	26,2	28,7	29,9