

EFEITOS DA APLICAÇÃO DO REGULAMENTO DAS ÁREAS DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA

1 INTRODUÇÃO

1.1 Objetivo do documento

O presente documento visa apresentar a análise dos efeitos na receita e na despesa do Município do projeto de Regulamento das Áreas de Reconversão Urbanística ora proposto, simultaneamente identificando o potencial de poupança para os proprietários de lotes em AUGI e em parcelas em áreas delimitadas como áreas de reconversão que não exigem transformação fundiária.

Ele centra-se, por isso, no conjunto de incentivos à reconversão de carácter financeiro nele incluído, nomeadamente

- A fórmula de cálculo das compensações em numerário em AUGI (artigo 22º);
- A comparticipação nas despesas das obras de urbanização (artigo 24º);
- A redução da taxa municipal de urbanização referente à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais (artigo 25º).

O documento foi elaborado em período anterior ao de pandemia e não incorpora, portanto, os efeitos desta na alteração do contexto de aplicação do Regulamento que se propõe, até pela dificuldade com que esse exercício se defrontaria tendo em conta a imprevisibilidade da evolução socio-económica nacional.

0

1.2 Estrutura do documento

O documento apresenta-se estruturado em seis partes, incluindo a presente introdução. No ponto dois, descrevem-se as áreas urbanas de génese ilegal e as áreas de reconversão que não carecem de transformação fundiária conforme a informação disponível, bem como algumas das características dos processos de reconversão.

De seguida apresentam-se a metodologia adotada, bem como as características da informação disponível e o conjunto de pressupostos e procedimentos necessários para a elaboração do estudo, para, de seguida, apresentar os efeitos identificados das medidas propostas na receita e despesa municipais, primeiro de forma individualizada e, depois, organizados em cenários elaborados articulando as diferentes medidas no tempo, em função de hipóteses de adesão dos proprietários. Depois, identificam-se as poupanças potenciais para os proprietários, pressupondo o aproveitamento por estes das melhores oportunidades que o Regulamento oferece.

Por fim apresenta-se a conclusão do estudo realizado.

2 A SITUAÇÃO DE PARTIDA ...

2.1 ... das áreas de reconversão urbanística

De acordo com a informação disponível, existem, no concelho de Almada, **97 Áreas Urbanas de Génese Ilegal**, principalmente localizadas nas UNOP 14 - Aroeira, 12 - Quintinhas-Vale Cavala, 11 - Sobreda-Vales e 8 – Funchalinho as quais, em conjunto, reúnem 80% das AUGI do Município.

Os processos de reconversão não são processos lineares e, por isso, não é fácil identificar um percurso distribuído no tempo. Considerando apenas as AUGI em que o processo decorreu de forma mais ou menos linear, pode dizer-se que **desde a declaração de AUGI até à receção provisória ou definitiva das obras decorreram, em média, 14 anos**.

Para as AUGI relativamente às quais se dispõe de informação mais detalhada (53), é possível afirmar que, **em média**, cada AUGI tem cerca de 38 mil metros quadrados, 25,5 mil metros quadrados ocupados por 69 lotes, nos quais estão localizados 85 fogos, neles residindo 220 pessoas.

Da informação disponível, identificaram-se 47 áreas delimitadas de reconversão compostas por parcelas que não carecem de transformação fundiária no Município de Almada, na sua maioria dispondo de infraestruturas provisórias (60%). Outros 15% apresentam já infraestruturas definitivas e 23% carecem ainda de intervenção, quer pelo carácter parcial das infraestruturas provisórias instaladas, quer por total ausência de infraestruturas.

As parcelas que não carecem de transformação fundiária ocupam 335,9 ha, correspondentes a 119 ha de edificabilidade máxima, resultantes da aplicação dos índices de edificabilidade máxima, conforme previstos em PDM na respetiva UNOP.

As áreas de reconversão apresentam uma dimensão média de 7,5 ha sendo 2,6 ha de edificabilidade máxima. A partir de informação de algumas áreas de reconversão e do cálculo da dimensão média dos lotes é possível estimar a existência de cerca de 5.600 lotes.

2.2 ... das práticas de reconversão

Nos processos de reconversão de áreas urbanas de génese ilegal que se têm desenvolvido no Município de Almada, as obras de reconversão têm sido assumidas pelos proprietários, não incorrendo, por isso, o Município em despesa própria.

Por outro lado, as intervenções de construção de infraestruturas urbanísticas com incidência nas áreas delimitadas como áreas de reconversão compostas por parcelas que não carecem de transformação fundiária, têm sido assumidas pelo Município.

Para além disso, quer os proprietários dos prédios que integram as AUGI, como das parcelas que não carecem de transformação fundiária integradas em áreas de reconversão são obrigados ao pagamento da taxa municipal de urbanização referente à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais, calculada pela aplicação do valor da taxa, conforme definida na Tabela de Taxas Municipais ao número de metros quadrados de área para habitação, comércio, serviços e armazéns.

Aos proprietários das parcelas que não carecem de transformação fundiária cabe ainda o pagamento de taxa de participação nos equipamentos coletivos locais, em área em que as

infraestruturas não estão asseguradas pelo loteador ou em lotes constituídos ao abrigo do art.º 6º, nºs 4 e 5 do RJUE na sua atual redação, por fogo (8.10 da Tabela de Taxas Municipais) e um acréscimo de 0,5 à taxa de urbanização por m2 de construção, nas operações urbanísticas em áreas em que as infraestruturas não estão asseguradas pelo loteador (8.12.4 da Tabela de Taxas Municipais).

2.3 ... dos loteamentos

De acordo com o RJUE, as definições do PDM e o Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA), a definição das cedências e a sua distribuição em terreno e/ou numerário é determinada caso a caso, em função das características concretas do território em que a AUGI está instalada.

3 METODOLOGIA E PRESSUPOSTOS

3.1 Metodologia

Partindo do conhecimento, ainda que com limitações, da realidade das áreas urbanas de génese ilegal e das áreas delimitadas de reconversão compostas por parcelas que não carecem de transformação fundiária, bem como da forma como o processo da respetiva reconversão tem decorrido ao longo dos anos, optou-se por uma abordagem inicial do efeito das medidas do Regulamento proposto com efeitos financeiros, considerando cada uma daquelas medidas individualmente, partindo-se para um exercício de cenarização em que a distribuição da adesão dos proprietários no tempo se assume como variável chave, em alternativa a um calendário previsional da execução de obras, do Município e dos proprietários, impossível de construir. Cada cenário é, então, comparado com a situação de partida correspondente à aplicação das normas atualmente em vigor.

Acrescente-se que, traduzindo uma realidade em permanente mutação, houve necessidade de estabelecer uma data para a *fotografia* a partir da qual se desenvolveram os cálculos necessários. Em conformidade, a informação aqui tratada não corresponderá à realidade à data da elaboração deste texto e, muito menos, à data da sua leitura.

3.2 Pressupostos

Em todos os cenários que considerámos, assumimos a comparticipação municipal das obras de reconversão em todas as AUGI carentes de obras.

Na medida em que não se dispõe da identificação da propriedade dos lotes, nem de AUGI nem de áreas de reconversão cujas parcelas não exigem transformação fundiária, nem tão pouco, da utilização dada a cada parcela, considerou-se que cada proprietário detém apenas um lote ou parcela e que esta se destina a habitação própria e permanente.

Do mesmo modo, dado que se não conhece a data das construções instaladas em cada parcela não carente de transformação fundiária em áreas de reconversão, assumiu-se que todas as construções eram anteriores a 1996.

Assumiu-se que o Município concluirá as obras de infraestruturação das áreas de reconversão constituídas por parcelas que não carecem de transformação urbanística até 2026, distribuídas no tempo de forma uniforme, e que as obras de infraestruturação das AUGI distribuem os respetivos encargos a partir do seu início ao longo de três anos da seguinte forma:

Ano	% da despesa com a empreitada
n	10%
n+1	65%
n+2	25%
	100%

Apesar da incerteza que caracteriza o presente, pressupôs-se a aplicação do Regulamento no contexto de 2019, assumindo-se o ano zero da respetiva aplicação ao da retoma da atividade económica normal.

3.3 A informação disponível

O trabalho confrontou-se com limitações, que decorrem da qualidade da informação disponível sobre um processo que se desenvolve há mais de 30 anos e que, por isso, foi atravessado por alterações de legislação, regulamentos, práticas administrativas, tecnológicas, entre outros fatores tendentes a dificultar o armazenamento e organização da informação.

3

3.3.1 AUGI e áreas delimitadas como áreas de reconversão constituídas por parcelas que não carecem de transformação fundiária

A realidade das áreas de reconversão apresenta-se em constante mutação, razão pela qual existe alguma dificuldade de estabilização da informação de forma a tornar possível o estudo do efeito das medidas propostas nas receitas e despesas municipais.

Trabalhou-se, assim, com a informação disponível em fevereiro de 2019, alguma dela objeto de atualização em janeiro de 2020.

A informação disponível sobre cada uma das AUGI e áreas de reconversão de parcelas que não carecem de transformação fundiária não é uniforme, razão pela qual houve necessidade de estimar alguns parâmetros face aos objetivos do trabalho.

3.3.2 As cedências

A informação sobre as cedências das AUGI do Município de Almada não se encontra sistematizada de forma uniforme, não permitindo distinguir, de forma clara, o volume de terrenos de cedência em espécie daquele passível de tradução em numerário. De acordo com a informação disponível, as cedências são efetivadas aquando da emissão do alvará de loteamento. Assim, assumiu-se que, nos casos em que as AUGI já possuem alvará, as cedências já aconteceram não integrando os cálculos de efeitos.

Assim, a partir da informação que nos pareceu coerente sobre a determinação do volume de terrenos não passíveis de conversão em numerário¹, calculou-se a média da distribuição entre

¹ Utilizou-se a informação relativa a 21 AUGI.

compensação em espécie e compensação em numerário, aplicando-a à área de cedência resultante da aplicação dos parâmetros de cedência à edificabilidade de habitação de cada AUGI.

A informação sobre a edificabilidade de habitação não se encontra disponível para todas as AUGI, obrigando, também neste caso, ao cálculo da respetiva média com referência à edificabilidade total, tendo em conta a informação disponível para 59 AUGI.

3.3.3 As obras de infraestruturação nas AUGI

No sentido de poder estimar os custos associados à comparticipação municipal nas obras de urbanização, foram consideradas as necessidades de infraestruturação de acordo com informação disponível e um custo médio de 55,66€/m2.

3.3.4 A informação sobre as áreas de reconversão de parcelas que não carecem de transformação fundiária

Dada a ausência de informação detalhada sobre a edificabilidade nas áreas de reconversão constituídas por parcelas que não carecem de transformação fundiária, utilizou-se a informação estruturada em trabalhos anteriores, que aplicou os índices de edificabilidade de cada UNOP à área total de cada Núcleo.

Também não é conhecido o número de lotes que integra cada uma das áreas delimitadas como áreas de reconversão compostas por parcelas que não carecem de transformação fundiária. Nestas circunstâncias, calculou-se a média das áreas médias daquelas áreas de reconversão sobre as quais se dispunha de informação (713 m2) e pela aplicação às áreas de cada núcleo, estimou-se o número de lotes que integram cada área de reconversão.

3.3.5 A receita

A disponibilização do ficheiro relativo aos processos de construção e alvarás emitidos em cada alvará de loteamento permitiu calcular a receita que terá já dado entrada nos cofres municipais, bem como perspetivar os efeitos das bonificações propostas.

Dado que a taxa de urbanização é aplicada sobre os metros quadrados de área para habitação, comércio, serviços e armazéns, considerou-se, para cada loteamento uma edificabilidade média para habitação, a qual permitiu calcular a edificabilidade dos lotes com processos entrados, com alvará emitido e, ainda, sem processo entrado.

Assim, no sentido de calcular a receita potencial da regularização das situações das AUGI aplicou-se o valor da taxa municipal de urbanização (valores de 2019) ao número de metros quadrados de edificabilidade para habitação nas diferentes situações identificadas.

No caso das áreas de reconversão compostas por parcelas que não carecem de transformação fundiária, o pagamento das taxas deverá ter lugar no momento da emissão do alvará de obras de construção. Considerou-se, então, estarem em condições de regularização 4.888 lotes, inseridos em áreas de reconversão infraestruturadas². Não dispondo de informação para todas as áreas de reconversão sobre os lotes com processo de construção, calculou-se a proporção de lotes com processo de construção nas áreas de reconversão com informação disponível, aplicando-se essa proporção aos restantes (48%). Estimou-se, assim, o número de lotes relativamente aos quais deverão ter já sido recebidas as correspondentes taxas e, por diferença,

² Com infraestruturas definitivas, definitivas parciais, provisórias ou provisórias parciais.

as que deverão ser ainda emitidas. Também aqui se distinguiu entre as taxas devidas, no caso das áreas de reconversão já infraestruturadas, e as taxas futuras, correspondentes a áreas sem infraestruturas. Na ausência de informação sobre o número de lotes, considerou-se a divisão da área total (onde existia) pela dimensão média dos lotes conhecidos.

Assumiu-se que a cada lote correspondia apenas um fogo.

4 OS EFEITOS DO RARU NAS FINANÇAS MUNICIPAIS

4.1 Fórmula de cálculo das compensações em numerário em AUGI (artigo 22º)

A proposta de Regulamento altera a fórmula de cálculo da compensação em numerário definida no RUMA para três fórmulas distintas, conforme o momento do pagamento da compensação: a primeira para aplicação nos três primeiros anos após a sua entrada em vigor, a segunda para os três anos seguintes e a terceira para aplicação após ultrapassados os seis anos da aprovação do Regulamento ora em consideração.

Da informação disponível, 52 AUGI dispõem já de alvará, pelo que terão já procedido às cedências a que são obrigadas. Assim, a medida proposta afetará apenas as restantes 45.

De acordo com a fórmula atualmente inscrita no RUMA, a aplicação dos parâmetros de cedência às AUGI sem alvará resulta na cedência de 300 mil metros quadrados, dos quais 130 mil metros quadrados deverão ser obrigatoriamente entregues em terrenos e 162 mil metros quadrados são passíveis de conversão em numerário, traduzindo-se em 74,9 M€.

5

A dimensão do efeito da alteração que agora se propõe irá depender dos níveis e da distribuição temporal da adesão dos proprietários. No entanto, a redução do valor da compensação em numerário resultará na preferência pela entrega sob esta forma, particularmente mantendo-se as condições de contexto, com valorização dos terrenos para construção e baixas taxas de juro. A alteração nas condições de contexto, nomeadamente a desaceleração do mercado imobiliário e/ou o aumento das taxas de juro, poderá modificar a preferência dos proprietários.

O privilegio conferido à compensação em numerário resultante do projeto de Regulamento deixará o Município sem aquele instrumento de angariação de terrenos, obrigando a que se perspetivem aquisições para a instalação de equipamentos, terrenos cujo preço tenderá a acompanhar a evolução do mercado imobiliário. Também aqui, a maior ou menor necessidade de recurso a aquisições irá depender das preferências dos proprietários, sendo tanto maior quanto maior a valorização dos terrenos.

4.2 Comparticipação nas despesas das obras de urbanização (artigo 24º)

Nos processos de reconversão de AUGI que se têm desenvolvido no Município os encargos com a reconversão urbanística têm sido da responsabilidade dos proprietários, não acarretando custos para o Município.

Até ao momento, os proprietários apenas pagavam as taxas de urbanização sobre a área de construção, no momento da concessão da licença de construção, isto é, após a conclusão dos processos de construção das infraestruturas e da respetiva receção pelo Município.

Das 94 AUGI com identificação de obras executadas ou a executar, estima-se que os arruamentos e vias (incluindo asfaltamento, drenagem de águas pluviais, redes de abastecimento de água e saneamento, passeios, sinalização, ...; não incluindo rede de gás nem de iluminação pública) por executar em 44 AUGI correspondam a um investimento de 5,3M€ (120.343,25€/ AUGI).

A comparticipação proposta em sede de projeto de Regulamento corresponde a uma despesa municipal de cerca de 794 mil euros, cabendo os restantes 4,5M€ aos proprietários, pressupondo-se a comparticipação municipal nas obras de urbanização de todas as AUGI cuja reconversão ainda não foi concluída. A comparticipação municipal traduzir-se-ia na redução, em média por AUGI, de cerca de 18 mil euros dos encargos para os proprietários

O efeito desta despesa nas contas do Município irá depender da distribuição no tempo das obras de urbanização.

Pode afirmar-se que a receita proveniente das compensações por cedência é suficiente para acomodar a comparticipação municipal prevista no Regulamento, mesmo assumindo a comparticipação em todas as obras de urbanização em falta.

Ao contrário das AUGI, as obras de infraestruturização das áreas de reconversão cujas parcelas não carecem de transformação fundiária são suportadas pelo Município. De acordo com a informação levantada pelos serviços, o conjunto das obras ainda necessárias à sua reconversão totaliza 9,1M€, uma média de 193,7 mil €/ Núcleo.

4.3 Redução da taxa municipal de urbanização referente à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais (artigo 25º)

6

A receita associada aos processos de reconversão restringe-se, no caso das AUGI, às taxas de urbanização. De forma diferente, cabe aos proprietários das parcelas que não carecem de transformação fundiária e que integram áreas de reconversão o pagamento de taxa de participação nos equipamentos coletivos locais, em área em que as infraestruturas não estão asseguradas pelo loteador ou em lotes constituídos ao abrigo do art.º 6º, nºs 4 e 5 do RJUE na sua atual redação, por fogo (8.10 da Tabela de Taxas Municipais) e um acréscimo de 0,5 à taxa de urbanização por m2 de construção, nas operações urbanísticas em áreas em que as infraestruturas não estão asseguradas pelo loteador (8.12.4 da Tabela de Taxas Municipais), para além da taxa de urbanização (8.12.1 da Tabela de Taxas Municipais).

À totalidade das AUGI consideradas associa-se receita de 60M€ em taxas de urbanização. Esta será paga com a emissão do alvará de loteamento.

No caso das parcelas que não carecem de transformação fundiária e que integram áreas delimitadas como áreas de reconversão, o pagamento da taxa de urbanização tem lugar no momento da emissão do alvará de obras de construção.

A informação disponível permite concluir ter já o Município arrecadado

- cerca de 7M€, correspondentes a 664 alvarás emitidos em AUGI concluídas. A esta receita há a acrescentar cerca de 5M€ que serão recebidos com a conclusão dos 503 processos já entrados e ainda não concluídos;
- cerca de 29,6M€, admitindo que os proprietários dos lotes em áreas que não carecem de transformação fundiária com processo de construção entrado constituem os que

procederam ao pagamento das correspondentes taxas de urbanização (2.427 lotes), em áreas que não carecem de transformação fundiária.

No entanto, integrando as AUGI já concluídas, existem cerca de 1.266 lotes que, estando em condições de legalização, não deram entrada do respetivo processo, correspondendo a uma receita potencial de cerca de 13,4M€ (cerca de 10 mil euros/ lote). Do mesmo modo, considerando que todos os lotes integrados em áreas de reconversão constituídas por parcelas que não carecem de transformação fundiária infraestruturadas se encontram em condições de proceder à respetiva regularização, o Município deveria ter já arrecadado cerca de 114M€³, correspondentes à edificabilidade estimada para o número de lotes calculados para as 43 áreas de reconversão de parcelas que não carecem de transformação fundiária infraestruturadas, dos quais terá já arrecadado 53M€.

No que respeita às AUGI não concluídas, as taxas de urbanização a receber deverão totalizar 35M€, e às restantes parcelas integrantes de áreas de reconversão um montante de cerca de 7M€.

O regulamento aponta para a bonificação da apresentação dos processos de regularização, pretendendo, deste modo, estimular a iniciativa dos proprietários.

Coloca-se, portanto, o fator de discriminação positiva no alvará de loteamento, deste modo delimitando o acesso à bonificação de 50% aos proprietários de lotes em AUGI sem alvará de loteamento. Esta bonificação, admitindo a disponibilidade de todos os proprietários (cada proprietário apenas com um lote) para proceder ao pagamento da taxa de urbanização antes da emissão do alvará de loteamento, traduzir-se-ia numa redução de 12M€ relativamente aos cerca de 24M€ a que os proprietários estariam atualmente obrigados.

7

Os proprietários de lotes em AUGI com alvará de loteamento terão, por seu lado, acesso à bonificação de 10% nas taxas de urbanização, caso procedam à regularização da situação no prazo de 24 meses após a aprovação do Regulamento. Neste caso, admitindo que todos os proprietários nestas condições tirarão proveito desta bonificação, a receita municipal registaria uma redução de cerca de 3M€, face aos 29M€ a que seriam obrigados sem este Regulamento.

No caso das parcelas que não carecem de transformação fundiária, a respetiva legalização pode acontecer em qualquer momento. Considerando apenas as parcelas em áreas delimitadas como áreas de reconversão que não carecem de transformação fundiária já infraestruturadas, a redução de 10% nas taxas de urbanização a que atualmente são obrigados traduzir-se-ia numa diminuição de 3M€ face aos cerca de 61M€ agora devidos, admitindo a total adesão dos proprietários ao pagamento das taxas de urbanização durante os 24 meses subsequentes à aprovação do Regulamento.

³ Considerando as três taxas a que os proprietários das áreas de reconversão estão obrigados

4.4 Efeito combinado e distribuição temporal

4.4.1 Cenário 1

Para a elaboração deste cenário otimista, pressupôs-se que o Regulamento teria como efeito a dinamização de todas as AUGI pendentes, dela decorrendo o desenvolvimento dos procedimentos tendentes à emissão do alvará de loteamento entre 2021 e 2024, com efeitos no cálculo em numerário da compensação por cedência.

A esta dinâmica de reconversão associar-se-ia o pagamento, por todos os proprietários, das taxas de urbanização antes da emissão do alvará de loteamento e que, relativamente à taxa de urbanização de alvarás de loteamento emitidos, todos os proprietários de lotes adeririam ao pagamento nos 24 meses seguintes à aprovação do Regulamento.

Todos os proprietários de parcelas em áreas de reconversão infraestruturadas aderirão ao pagamento dos encargos urbanísticos devidos pela legalização da construção durante os 24 meses seguintes aos da entrada em vigor do Regulamento.

Tabela 1 - Cenário 1 – Receitas e despesas municipais

Milhões de euros

Coluna1	Situação de partida	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	Diferença
Receita									
Compensação de cedência	74,9	7,2	7,2	7,2	0,0	0,0	0,0	21,5	-53,4
TMU AUGI	53,6	17,3	17,3	4,0	0,0	0,0	0,0	38,6	-15,0
TMU Núcleos	67,7	31,9	31,9	0,0	0,0	0,0	0,0	63,9	-3,9
	196,2	56,4	56,4	11,2	0,0	0,0	0,0	124,0	-72,3
Despesa									
Comparticipação nas Infraestruturas AUGI		0,1	0,5	0,2	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8
Infraestruturas Núcleos	9,1	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	9,1	0,0
	9,1	1,6	2,0	1,7	1,5	1,5	1,5	9,9	0,8

4.4.2 Cenário 2

Menos otimista, este cenário mantém alguma adesão dos proprietários às medidas propostas pelo Regulamento, embora mais lenta.

Pressupõe-se que a dinâmica resultante da aplicação do Regulamento teria como efeito a dinamização imediata de metade das AUGI pendentes e uma reação mais lenta da outra metade, dela decorrendo o desenvolvimento dos procedimentos tendentes à emissão do alvará de loteamento entre 2021 e 2024, em metade dos casos, e nos três anos seguintes para as restantes. Assim, para metade a fórmula a aplicar para a compensação em numerário seria a constante do nº3 do artigo 22º e, para as restantes, a do nº 5 do mesmo artigo.

Esta distribuição temporal tem efeitos não apenas na efetivação das compensações por cedência, mas também no pagamento das taxas de urbanização, na medida em que condiciona o momento da bonificação. Neste cenário assumiu-se que todos os proprietários procederiam ao pagamento das taxas de urbanização antes da emissão do alvará de loteamento, mas que esse processo se desenvolveria ao longo de seis anos.

Para além disso, assumiu-se que apenas metade quer dos proprietários de lotes em AUGI, quer dos proprietários de parcelas em áreas delimitadas como áreas de reconversão que não exigem transformação fundiária, em condições de legalização das respetivas construções procederiam ao pagamento da taxa de urbanização nos 24 meses seguintes à aprovação do Regulamento, ocorrendo os restantes pagamentos ao longo dos quatro anos seguintes, sem qualquer redução.

Tabela 2 - Cenário 2 – Receitas e despesas municipais

Coluna1	Situação de partida	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Total	Diferença
Receita									
Compensação de cedência	74,9	3,6	3,6	3,6	5,3	5,3	5,3	26,7	-48,2
TMU AUGI	53,6	8,6	8,6	5,7	5,7	5,7	5,7	40,0	-13,5
TMU Núcleos	67,7	16,0	16,0	8,5	8,5	8,5	8,5	65,8	-1,9
	196,2	28,2	28,2	17,7	19,5	19,5	19,5	132,5	-63,7
Despesa									
Comparticipação nas Infraestruturas AUGI	0,0	0,0	0,3	0,1	0,0	0,3	0,1	0,8	0,8
Infraestruturas Núcleos	9,1	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	9,1	0,0
	9,1	1,6	1,8	1,6	1,6	1,8	1,6	9,9	0,8

5 OS EFEITOS NA DESPESA DOS PROPRIETÁRIOS

Assumindo um proprietário médio com um lote para habitação com uma área de 194 m² de edificabilidade máxima, integrando uma AUGI não concluída e sem alvará de loteamento podem estimar-se as poupanças que a aplicação do Regulamento que ora se propõe proporciona. Este proprietário estaria obrigado à cedência de 142m², 79m² dos quais seriam passíveis de tradução em numerário. Esta compensação em numerário resultaria num montante de 33 mil euros se aplicada a fórmula definida no RUMA. A este montante o proprietário deveria acrescentar 1,6 mil euros de participação nas obras de urbanização indispensáveis à reconversão da AUGI, bem como 11,3 mil euros de taxas de urbanização, num total de 46 mil euros.

A aplicação das normas propostas no Regulamento traduz-se numa poupança de 30 mil euros, resultante da diminuição do montante de cedência em numerário se a cedência tiver lugar nos primeiros três anos após a aprovação do Regulamento, da comparticipação do Município nas obras e da redução de 50% no valor das taxas de urbanização aplicável se for integralmente paga previamente à emissão do loteamento.

Tabela 3 - Efeito do Regulamento na despesa do proprietário médio

Cedências		
Cedência passível de fixação em numerário (m2)		79
Valor da cedência		
	RUMA	33.342 €
	Regulamento 1ºs 3 anos	9.195 €
	Regulamento 2ºs 3 anos	12.632 €
Obras		
	Valor da participação do proprietário atual	1.587 €
	Valor da participação do proprietário com Regulamento	1.349 €
Taxa de urbanização		
Taxa média		58,11 €
	Valor a pagar atualmente	11.270 €
	Regulamento - Redução de 50%	5.635 €
	A pagar	Poupanças
Total atual	46.199 €	
Total 1ºs 3 anos com pagamento das taxas antes da emissão do alvará de loteamento	16.178 €	-30.020 €
Total 2ºs 3 anos com pagamento das taxas antes da emissão do alvará de loteamento	19.615 €	-26.583 €

Os proprietários de parcelas em áreas delimitadas como áreas de reconversão que não exigem transformação fundiária já infraestruturadas, por seu lado, pagariam, na situação atual, 23 mil euros relativos às diferentes taxas municipais associadas à regularização da situação do respetivo lote. A aplicação do Regulamento reduziria este montante em 1,3 mil euros, em resultado da redução de 10% na taxa municipal de urbanização referente à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais.

6 CONCLUSÃO

Da análise realizada resulta que, mais do que um aumento da despesa, o Regulamento proposto traduz-se numa redução da receita, cujo montante irá depender da sua capacidade para mobilizar os proprietários.

Redução da receita que, num cenário mais otimista de adesão dos proprietários, se traduziria numa redução da receita ao longo de seis anos em cerca de 72,3 M€ distribuídos ao longo dos primeiros três anos, com particular incidência nos primeiros dois. A despesa, por seu lado, neste cenário registaria um aumento de cerca de 800 m€ ao longo de seis anos (cerca de 130 m€/ano).

No cenário menos otimista, com menor adesão dos proprietários, a redução da receita seria, naturalmente, menos significativa. No caso que considerámos aquela redução ficar-se-ia pelos

63,7M€, embora com maior distribuição ao longo dos seis anos (cerca de 10,6M€/ ano), mantendo-se o aumento da despesa nos mesmos 800m€, embora com maior distribuição temporal.

Entre um cenário e outro e entre eles e a situação de partida existe uma infinidade de possíveis, servindo estes apenas como exercício que permite afirmar serem os efeitos do Regulamento particularmente sentidos no montante da receita municipal, que se perspetiva como consequência da dinamização dos processos de regularização das AUGI, já que a ausência das dinâmicas necessárias pode dificultar a efetiva arrecadação da receita resultante daqueles processos.

Para os proprietários, particularmente para os proprietários em AUGI, a aprovação do Regulamento poderia traduzir-se numa redução dos custos de regularização da situação do respetivo lote em cerca de 30 mil euros, no caso de aproveitamento das melhores oportunidades que o Regulamento oferece.