



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE MAPUTO

RESOLUÇÃO N.º 24 /AM/ 2014

DE 11 DE DEZEMBRO

Havendo necessidade de se proceder à revisão pontual da Postura sobre o Direito de Uso e Aproveitamento do Solo, aprovada pela Resolução n.º 115/AM/2003, de 30 de Outubro, mais concretamente no que se refere às taxas pela atribuição de DUAT, ao abrigo das competências que lhe são atribuídas pela alínea o) do n.º 3 do artigo 45 da Lei n.º 2/97, de 2 de Fevereiro, a Assembleia Municipal de Maputo delibera:

Artigo 1: Aprovar a alteração pontual do n.º 1 do Anexo I da Postura sobre o Direito de Uso e Aproveitamento da Terra, que passa a ter a redacção constante do Anexo, fazendo parte integrante da presente resolução.

Artigo 2: Revogar as normas anteriores no que contrariem a presente resolução.

Artigo 3: A presente Resolução entra imediatamente em vigor.

Paços do Município, em Maputo, 11 de Dezembro de 2014

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Edgar Vasco Muxlhanga



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE MAPUTO

FUNDAMENTAÇÃO SOBRE A ALTERAÇÃO DE TAXAS DE DUAT

1. Fundamentação

Nos últimos tempos a Cidade de Maputo tem tido um desenvolvimento urbano assinalável, verificando-se investimentos ao nível de serviços e infra-estruturas em diferentes partes do território municipal, elevando gradualmente o nível de urbanização nas zonas centrais e periféricas. São exemplos desta contextualização, projectos estruturantes implementados e em implementação, como por exemplo, a construção da segunda faixa da Av. Joaquim Chissano, a ampliação da EN1 (Av. de Moçambique), a pavimentação das Avenidas Nelson Mandela, Sebastião Marcos Mabote e General Cândido Mondlane, a construção da Estrada Circular, a centralidade da zona de Zimpeto junto ao Estádio Nacional, a construção da ponte Maputo-KaTembe e a respectiva acessibilidade, bem como da Av. Cardeal Dom Alexandre, entre outros.

Por outro lado, no âmbito do Programa de Regularização Massiva de DUATs (RMD) está prevista, entre outros, a revisão global da Postura sobre o Direito de Uso e Aproveitamento do Solo Urbano, aqui designada "Postura de DUAT", sendo que, este programa tem como área de incidência a periferia da cidade, onde se constata baixa capacidade de pagamento de taxas de DUATs, havendo por isso necessidade de bonificar a actual taxa mínima de 12.5 MT/m², para a metade.

Nesse sentido, é oportuno rever a Postura de DUAT aprovada em 2003 (Resolução 115/AM/03 de 30 de Outubro), base de cálculo das taxas de DUAT, combinando os critérios referentes ao nível de urbanização/Infraestruturação e a localização (zonas (central e periférica).

Entretanto, havendo necessidade de se proceder a revisão pontual da Postura em vigor, mais concretamente no que se refere às Taxas pela atribuição de DUAT, entendemos que a Assembleia Municipal ao abrigo das competências que lhe são atribuídas pela alínea o) do nº3 do art.

45º da Lei 02/97 de 02 de Fevereiro, poderá aprovar a alteração que se segue.

2. Objectivos

- Ajustar as zonas de referência para aplicação de taxas de DUAT aos níveis de urbanização/infra-estruturação existentes, de acordo com o crescimento e expansão dos serviços e infra-estruturas, considerando diferentes classes sociais e poder económico, patentes e conviventes nos meios informais e formais;
- Actualizar os actuais níveis constantes na Postura de DUAT (Dotada de infra-estrutura e Sem infra-estrutura) para os três níveis previstos no Regulamento de Solo Urbano Artigo 22º, nomeadamente, (i) Urbanização Básica, (ii) Urbanização Intermédia e (iii) Urbanização Completa.

3. Alteração

3.1. Manter a actual base de âmbito social – 250 MT/m²

- Entende-se como base social a todos os usos destinados a actividades em que a finalidade primária não gera rendimentos directos ao beneficiário de DUAT;

3.2. Aumentar a base de âmbito económico de 500 para 700 MT/ m²

- Entende-se como **base económica** a todos os usos destinados a actividades em que a finalidade primária gera rendimentos directos ao beneficiário de DUAT;

3.3. Definir conceptual e geograficamente a Zona Central e Periférica (Ver Anexo I – Mapa de delimitação):

- **Zona central:** constitui a área do território municipal onde se concentram as principais actividades económicas, administrativas e serviços, convergindo nela os fluxos urbanos e regionais. Esta zona inclui o Distrito Municipal KaMpfumu e partes dos Distritos Municipais de Nhlamankulu, KaMubukwana, KaMaxakeni e KaMavota (vide mapa de delimitação em anexo);
- **Zona periférica:** toda a área adjacente à zona central até ao limite territorial do Município, incluindo os Distritos Municipais KaTembe e KaNyaKa;

3.4. Com vista a materializar um dos grandes objectivos do PEUMM (2008), de densificar a ocupação do espaço urbano, e para desencorajar a

ocupação de extensas áreas com habitação unifamiliar, os talhões de uso habitacional unifamiliar cujas áreas são superiores a 1.600m², por permitirem diferentes usos, bem como a inclusão de outras actividades (comércio, indústrias e de armazenagem), deverão ser integrados na base económica, quando se verificam alterações de uso;

3.5. Em zonas adjacentes a infra-estruturas estruturantes (por exemplo, Av. de Moçambique, Estádio Nacional, Av. Joaquim Chissano, Estrada Circular, Ponte e acessos para KaTembe, etc.) deverão ser cobradas taxas de atribuição de DUAT referente ao nível de urbanização correspondente.

- "Urbanização básica é estabelecida quando na zona estão cumulativamente reunidas, pelo menos, as seguintes condições:
 - a) As parcelas ou talhões destinados aos diferentes usos, estão fisicamente delimitados;
 - b) O traçado dos arruamentos é parte de uma malha de acessos que integra a circulação de automóveis com acesso pedonais a cada morador;
 - c) Existe fornecimento de água em quantidade e qualidade compatível com os usos através de fontes dispersas, nomeadamente fontanários públicos, poços ou furos;
 - d) Os arruamentos estão arborizados;"
- "Urbanização intermédia é estabelecida quando na zona estão cumulativamente reunidas, pelo menos, as seguintes condições:
 - e) As parcelas ou talhões destinados aos diferentes usos estão fisicamente delimitados;
 - f) Os arruamentos são acabados com solos de boa qualidade estabilizados mecanicamente;
 - g) Existe um sistema a céu aberto para drenagem de águas pluviais;
 - h) O abastecimento de água é assegurado por uma rede com distribuição domiciliária;
 - i) O abastecimento de energia eléctrica é assegurado por uma rede com distribuição domiciliária;
 - j) Os arruamentos e zonas verdes estão completamente arborizados.
- "Urbanização completa é estabelecida quando na zona estão cumulativamente reunidas, pelo menos as seguintes condições:
 - a) As parcelas ou talhões destinados aos diferentes usos estão fisicamente demarcados;

- b) Os arruamentos são acabados com asfalto ou betão sendo limitados por lancis;
- c) A drenagem de águas pluviais é feita por rede apropriada;
- d) O abastecimento de água é assegurado por uma rede com distribuição domiciliária;
- e) O abastecimento de energia eléctrica é assegurado por uma rede com distribuição domiciliária;
- f) Os arruamentos e zonas verdes estão completamente arborizados.
- g) Os passeios públicos são revestidos;
- h) As comunicações telefónicas são asseguradas por redes apropriadas.

Considerando estes 3 níveis de urbanização, combinados com a indicação da zona, central ou periférica obtêm-se 6 zonas possíveis, em vez das 4 descritas na actual Postura de DUAT, aplicados em dois âmbitos distintos (social e económico), nomeadamente:

- (i) Zona Central de urbanização Básica;
- (ii) Zona Central de Urbanização Intermédia;
- (iii) Zona Central de Urbanização Completa;
- (iv) Zona Periférica de Urbanização Básica;
- (v) Zona Periférica de Urbanização Intermédia;
- (vi) Zona Periférica de Urbanização Completa.

ANEXO A QUE SE REFERE O ARTIGO 1 DA RESOLUÇÃO Nº /AM/2014, DE 1
DE DEZEMBRO

ANEXO I

(Taxas de Atribuição de DUAT)

(Taxas)

1. Pela atribuição de DUAT serão cobradas taxas de acordo com a Localização, Dimensão e Finalidade dos terrenos conforme estabelece a Lei de Terras, tomando como base, finalidades para Uso Social, 250,00 MT/m² e para Uso Económico, 700,00 MT/m², combinadas com os níveis de urbanização previstos no Regulamento de Solo Urbano, nomeadamente, (i) Urbanização Básica, (ii) Urbanização intermédia e (iii) Urbanização Completa.
- 1.1 Para efeitos de aplicação de Taxas de DUAT, a localização serão consideradas as seguintes zonas (Ver Anexo I – Mapa de delimitação de zonas):
 - a) Zona Central, a área do território municipal onde se concentram as principais actividades económicas, administrativas e serviços, convergindo nela os fluxos urbanos e regionais. Esta zona inclui o Distrito Municipal KaMpfumo e partes dos Distritos Municipais de Hlamankulu, KaMubukwana, KaMaxakeni e KaMavota (vide mapa de delimitação em anexo);
 - b) Zona Periférica, toda a área adjacente à zona central até ao limite territorial do Município, incluindo os Distritos Municipais KaTembe e KaNyaKa.
- 1.2 Para Uso Social, que se refere a todos os usos destinados a actividades em que a finalidade primária não gera rendimentos directos ao beneficiário de DUAT, serão aplicadas as seguintes taxas:
 - a) Na Zona Central de Urbanização Básica, a taxa devida é de 200,00 MT/m², correspondente a 80% do valor da taxa básico.
 - b) Na Zona Central de Urbanização Intermédia, a taxa devida é de 225,00 MT/m², correspondente a 90% do valor da taxa básico.

- c) Na Zona Central de Urbanização Completa, a taxa devida é de 250,00 MT/m², correspondente a 100% do valor da taxa básico.
- d) Na Zona Periférica de Urbanização Básica, a taxa devida é de 6,25 MT/m², correspondente a 2.5% do valor da taxa básico.
- e) Na Zona Periférica de Urbanização Intermédia, a taxa devida é de 75,00 MT/m², correspondente a 30% do valor da taxa básico.
- f) Na Zona Periférica de Urbanização Completa, a taxa devida é de 125,00 MT/m², correspondente a 50% do valor da taxa básico.

1.3 Para Uso Económico, que se refere a todos os usos destinados a actividades em que a finalidade primária gera rendimentos directos ao beneficiário de DUAT, serão cobradas as seguintes taxas:

- a) Na Zona Central de Urbanização Básica, a taxa devida é de 560,00 MT/m², correspondente a 80% do valor da taxa básico.
- b) Na Zona Central de Urbanização Intermédia, a taxa devida é de 630,00 MT/m², correspondente a 90% do valor da taxa básico.
- c) Na Zona Central de Urbanização Completa, a taxa devida é de 700,00 MT/m², correspondente a 100% do valor da taxa básico.
- d) Na Zona Periférica de Urbanização Básica, a taxa devida é de 17,50 MT/m², correspondente a 2.5% do valor da taxa básico.
- e) Na Zona Periférica de Urbanização Intermédia, a taxa devida é de 210,00 MT/m², correspondente a 30% do valor da taxa básico.
- f) Na Zona Periférica de Urbanização Completa, a taxa devida é de 350,00 MT/m², correspondente a 50% do valor da taxa básico.

1.4 Aos talhões de uso habitacional unifamiliar com áreas superiores a 1.600m², para efeitos de cobranças da taxa de DUAT, serão integrados na base económica, quando confirmado o exercício de actividade geradora de rendimento, nos termos previstos em 3.2 desta fundamentação;

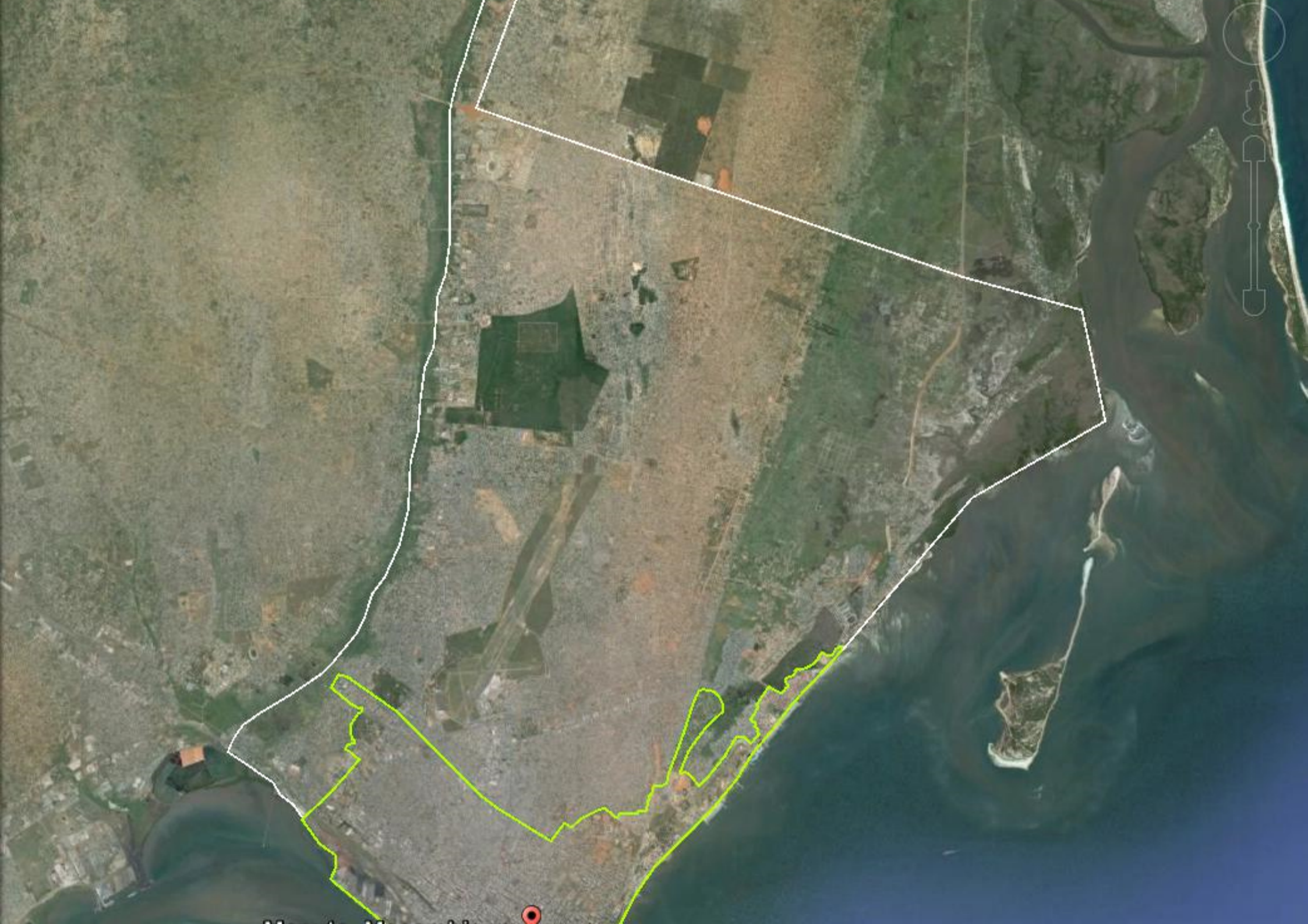
1.5 Aos talhões localizados em zonas adjacentes a infra-estruturas estruturantes, serão aplicadas taxas de DUAT referentes ao nível de urbanização correspondente;

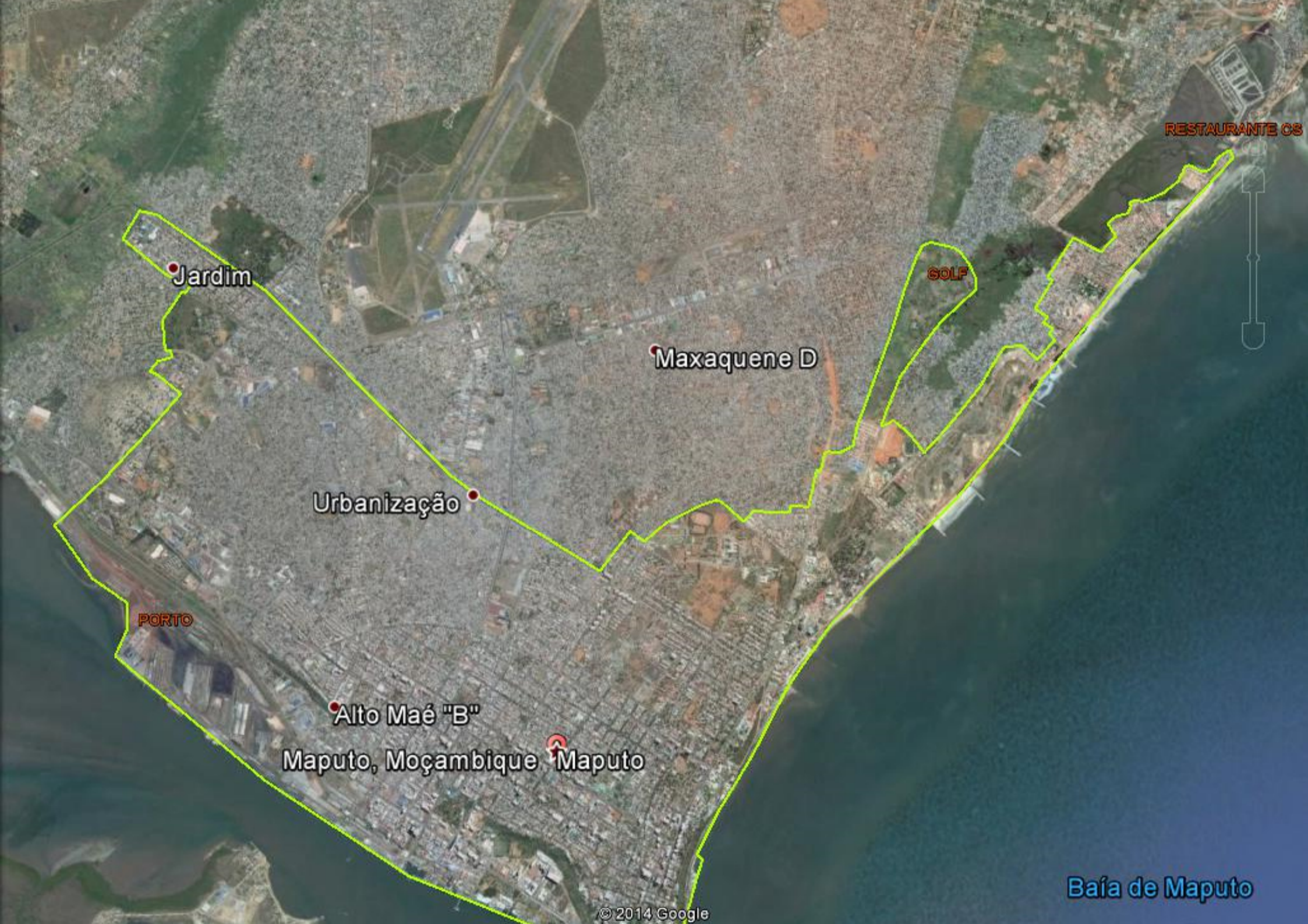
Paços do Município, 11 de Dezembro de 2014.

SITUAÇÃO ACTUAL			SITUAÇÃO A VIGORAR		
ÂMBITO SOCIAL					
250 MT/m²			250 MT/m²		
Zona Central	Dotada de Infra-estruturas (A)	Sem Infra-estruturas (B)	Urbanização Básica	Urbanização Intermédia	Urbanização Completa
	100%	75%	80%	90%	100%
	250 MT/m²	187,5 MT/m²	200 MT/m²	225 MT/m²	250 MT/m²
Zona periférica	Dotada de Infra-estruturas (C)	Sem Infra-estruturas (D)	Urbanização Básica	Urbanização Intermédia	Urbanização Completa
	30%	5%	2.5%	30%	50%
	75 MT/m²	12,5 MT/m²	6,25 MT/m²	75 MT/m²	125 MT/m²

SITUAÇÃO ACTUAL			SITUAÇÃO A VIGORAR		
ÂMBITO ECONÓMICO					
500 MT/m²			700 MT/m²		
Zona Central	Dotada de Infra-estruturas (A)	Sem Infra-estruturas (B)	Urbanização Básica	Urbanização Intermédia	Urbanização Completa
	100%	75%	80%	90%	100%
	500 MT/m²	375 MT/m²	560 MT/m²	630 MT/m²	700 MT/m²
Zona periférica	Dotada de Infra-estruturas (C)	Sem Infra-estruturas (D)	Urbanização Básica	Urbanização Intermédia	Urbanização Completa
	30%	5%	2.5%	30%	50%
	150 MT/m²	25 MT/m²	17,5 MT/m²	210 MT/m²	350 MT/m²

Maputo, 11 Dezembro de 2014





Jardim

Maxaquene D

Urbanização

PORTO

Alto Maé "B"

Maputo, Moçambique

Maputo

RESTAURANTE CS

GOLF

Baía de Maputo