



## Elaboração de PU e PP **Guias orientadores**

2014

# Execução e Compensação

# Principais conceitos

---



## Execução e compensação em PU e PP

- Unidades de Execução
- Sistemas de Execução
- Perequação compensatória

## O Princípio da Igualdade na execução de Planos



**LBOTU, al. e) do Art.º 5.º - Princípio da Equidade,**  
“Assegura a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da aplicação dos instrumentos de gestão territorial”.

**RJIGT, 135º** - “Os proprietários têm direito à distribuição perequativa dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares”

## O Princípio da Igualdade na execução de Planos



Este princípio determina a correção dos efeitos de desigualdade introduzidos pelo plano, intervindo no sentido de criar mecanismos suscetíveis de restabelecer a igualdade entre os destinatários.

O RJIGT impõe assim a criação de instrumentos ou mecanismos corretores de desigualdades de tratamento do plano urbanístico.

É no âmbito da execução sistemática dos PU e dos PP que se reflete de forma mais direta a aplicação do princípio da equidade, porquanto é no âmbito das unidades de execução que se concretiza a estruturação das ações de perequação compensatória.

## O Princípio da Coordenação e da Contratualização na execução de PU e PP



**LBOTU, al. c) do Art.º 5.º** - “**Coordenação**, articulando e compatibilizando o ordenamento com as políticas de desenvolvimento económico e social, bem como as políticas setoriais com incidência na organização do território, no respeito por uma adequada ponderação dos interesses públicos e privados em causa”;

**LBOTU, al. h) do Art.º 5.º**“**Contratualização**, incentivando modelos de atuação baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada na concretização dos instrumentos de gestão territorial”

**RJIGT, 118º** - “O município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração das entidades públicas e privadas, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público, os objetivos e as prioridades estabelecidas nos planos, recorrendo aos meios previstos na lei. ”

## Os Princípios da Coordenação e da Contratualização na execução de PU e PP



Estes princípios vinculam os particulares ao dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades estabelecidas no programa municipal e ao dever de participar no financiamento das infraestruturas.

Pretende-se a coordenação e programação da execução através de instrumentos que permitam intervenções urbanísticas racionais, integradas e justas.

Os objetivos de coordenação e programação da atuação da administração municipal promovem a colaboração entre esta e os particulares, e de estes entre si, e a justa repartição dos benefícios e encargos

## A execução sistemática dos PU e PP



A execução dos planos concretiza-se no âmbito de unidades de Execução, através dos sistemas de execução e implicam a estruturação das ações de perequação com base nos mecanismos perequativos

Os planos e as operações urbanísticas são concretizados através de sistemas de execução, que se desenvolvem no âmbito de unidades de execução, enquanto perímetro territorial delimitado pela câmara municipal, desligado da linha divisória cadastral e, como tal, obrigatoriamente sujeito a uma intervenção urbanística integrada.

# Execução e compensação

---



## Unidades de execução

- Unidade de execução enquanto momento da operacionalização do Plano (concretização)
- A delimitação da unidade de execução corresponde à 1.<sup>a</sup> fase para a execução de um projeto
- Processo de delimitação da área que a CM considera adequada para desenvolver uma operação integrada de planeamento
- Unidade de execução corresponde assim à unidade de projeto (para executar, não para planear)



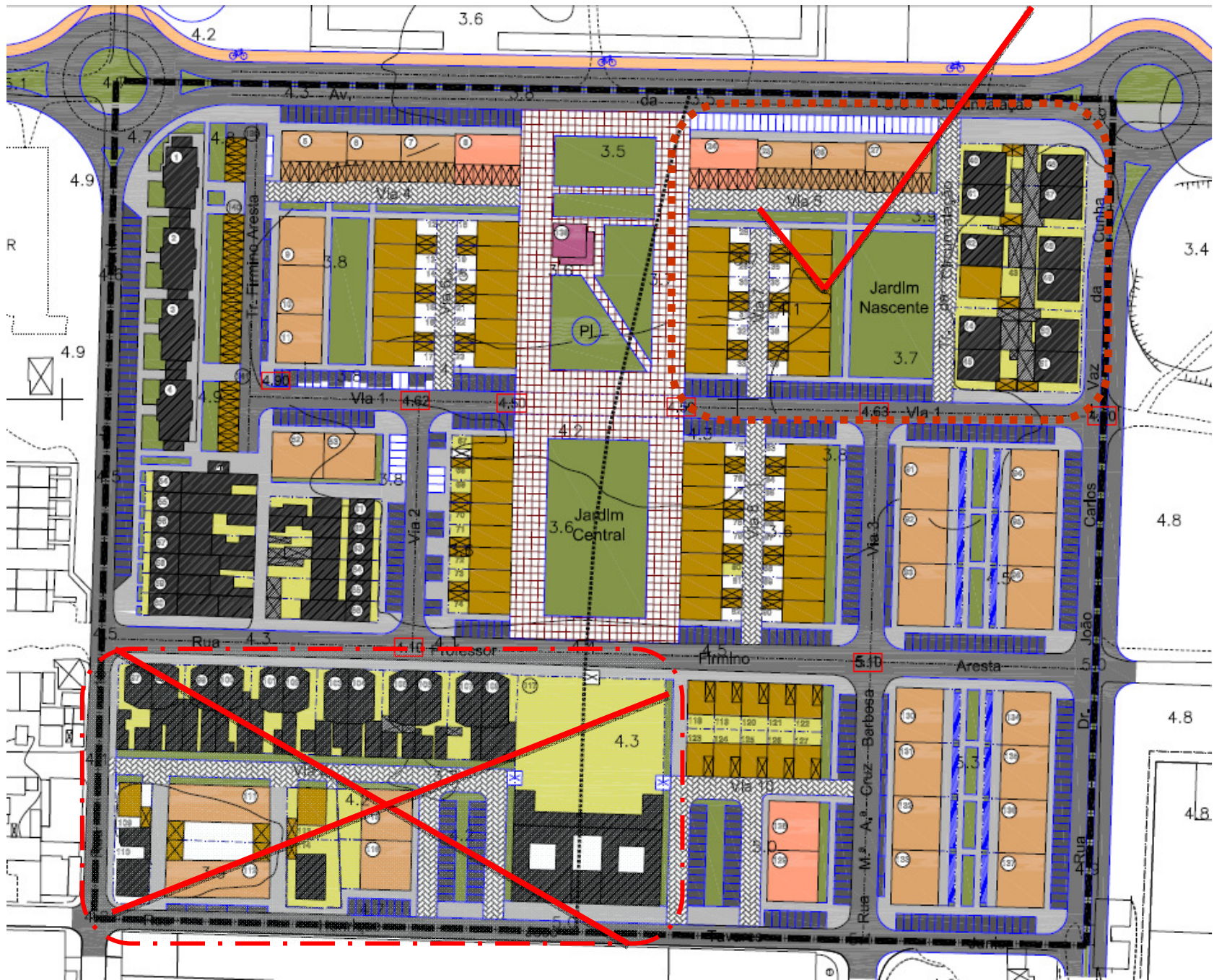
## Execução e compensação

---



### Unidades de execução

- Delimitação em planta cadastral dos limites da área de intervenção urbanística, com identificação dos prédios urbanísticos
- Devem ser delimitadas de forma a assegurar uma intervenção harmoniosa e a justa repartição de benefícios e encargos
- Devem integrar as áreas destinadas a espaços públicos e equipamentos
- Podem corresponder a uma UOPG, à área abrangida por um PP ou a parte desta
- Na falta de PP, deve a CM promover um período de discussão pública, previamente à sua aprovação



## Execução e compensação

---



### Perequação compensatória

- Objetivos:
  - redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários
  - obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para realização de infraestruturas urbanística e pagamento de indemnizações por expropriação
  - disponibilização de terrenos e edifícios ao município
  - estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando a especulação
  - eliminação das pressões e influências dos proprietários

# Execução e compensação

---



## Mecanismos de perequação

- Podem ser adotadas, entre outras, as seguintes modalidades:
  - Índice médio de utilização
  - Área de cedência média
  - Repartição de custos de urbanização
- O índice médio de utilização tem sempre de ser combinado com a previsão de uma área de cedência média
- Município pode utilizar conjunta ou coordenadamente os mecanismos de perequação



## Execução e compensação

---



### Índice médio de utilização (IMU)

- Quociente entre a área total de construção e a área total do solo da área considerada para efeitos de perequação.
- **Área total de construção** – Soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos existentes/previstos
- Corresponde ao direito abstrato de construir e traduz-se na edificabilidade média determinada pela construção admitida em cada parcela, em resultado da aplicação dos índices do PP

## Execução e compensação

---



- Edificabilidade efetiva inferior à média – O proprietário deve ser compensado, através de:
  - desconto nas taxas a suportar ou
  - aquisição pelo município, por permuta ou compra, da parte do terreno menos edificável
- Edificabilidade efetiva superior à média – o proprietário deve ceder para o domínio privado do município uma área com possibilidade construtiva em excesso
- Em alternativa, pode proceder-se à compra e venda de IMU: PP permite que os proprietários com uma edificabilidade efetiva superior à média, adquiram esse excesso àqueles que disponham de um edificabilidade efetiva inferior à média

## Execução e compensação

---



### Área de cedência média (ACM)

- Quociente entre a área total de cedência para o domínio público e a área total de construção prevista na área considerada para efeitos de perequação.
- Consiste na fixação de um valor para a ACM
- Área de cedência efetiva superior à cedência média – o proprietário deve ser compensado, através de:
  - desconto nas taxas a suportar
  - aquisição da área em excesso pelo município, por compra ou permuta
- Área de cedência efetiva inferior à cedência média – o proprietário deve compensar o município em numerário ou espécie a fixar

## Execução e compensação

---



### Repartição dos custos de urbanização (RCU)

- Custos de urbanização – referem-se às infraestruturas gerais e locais
- RCU pode ser determinada, isolada ou em conjunto, com base na intensidade de aproveitamento urbanístico definido pelo PP ou na superfície do lote/parcela
- Pode realizar-se por acordo com os proprietários interessados, mediante cedência ao município, livre de ónus ou encargos, de lotes ou parcelas com capacidade de edificação de valor equivalente



## CAPÍTULO III

### Compensação

#### Artigo 40.º

##### Mecanismos de perequação compensatória

Os mecanismos de perequação compensatória adoptados no âmbito do presente Plano, a utilizar conjunta e coordenadamente, são os seguidamente identificados:

- a) Estabelecimento de um índice médio utilização;
- b) Estabelecimento de uma área de cedência média;
- c) Repartição dos custos de urbanização.

#### Artigo 41.º

##### Índice médio de utilização

1 — O Plano atribui como índices médios de utilização, os valores de 0,564 e 0,452, correspondentes aos direitos abstractos de construção que traduzem a edificabilidade média que decorre da capacidade construtiva admitida para as unidades de execução a e b, respectivamente.

2 — A perequação dos direitos de edificabilidade entre as várias parcelas é concretizada através da utilização de um parâmetro (P), que afecta o valor da TMU prevista no Regulamento de Urbanização e Edificação, Compensação e Taxas Urbanísticas do Município de Seia a cada parcela, estando este parâmetro definido no quadro constante do anexo II ao presente regulamento.

#### Artigo 42.º

##### Área de cedência média

1 — Resulta da implementação solução urbanística estabelecida no Plano, a obrigatoriedade de cedência de áreas para o domínio público, a destinar à execução de infra-estruturas e espaços de utilização colectiva.

2 — A perequação da obrigatoriedade de cedências das áreas referidas no número anterior é aferida através da aplicação dos valores de cedência média ( $C_{med}$ ) de 0,131 e 0,258, estabelecidos respectivamente para as unidades de execução a e b, e aplicáveis às parcelas objecto de operação urbanística.

3 — Nas situações em que a área de cedência efectiva por parcela for diferente do resultante da aplicação dos valores médios de cedência estabelecidos para cada unidade de execução, têm os promotores das operações urbanísticas que compensar ou ser compensados.

4 — Os valores das compensações referidos no número anterior são calculados em função dos diferenciais de cedências observados para cada parcela relativamente ao índice de cedência médio ( $C_{med}$ ) e com base no Regulamento de Urbanização e Edificação, Compensação e Taxas Urbanísticas do Município de Seia.

#### Artigo 43.º

##### Repartição dos custos de urbanização

1 — A execução das obras de urbanização inerentes à execução da solução urbanística do Plano é concretizada pelo município ou pelos promotores privados.

2 — Quando a execução das obras de urbanização for de iniciativa municipal, têm os promotores privados, aquando da realização de operações urbanísticas enquadradas na solução urbanística do Plano que liquidar os respectivos encargos de urbanização, designadamente as taxas e compensações urbanísticas, nos termos definidos no Regulamento de Urbanização e Edificação, Compensação e Taxas Urbanísticas do Município de Seia.

3 — Quando a execução das obras de urbanização for de iniciativa privada, deve o Município, na proporção das obras realizadas, deliberar relativamente à redução dos encargos referidos no número anterior.

4 — A redução dos valores das taxas e compensações anteriormente referidas podem ainda ser objecto de alteração por deliberação Municipal, sempre que se verifique a ocorrência de circunstâncias excepcionais de reconhecido interesse público ou estejam em causa o interesse de prossecução e implementação da solução urbanística estabelecida pelo Plano.

## CAPÍTULO IV

### Fundo de Compensação

#### Artigo 44.º

##### Fundo de compensação

Os Fundos de Compensação a associar a cada uma das unidades de execução que se encontram delimitadas na área de intervenção do Plano obedecem ao disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.



### Quadro de Reparcelamento

Parcela		Área de Implantação	Impermeab. Máxima (m <sup>2</sup> ) (IixAp)	Edificabilidade Máxima							Volumetria	Cércea	Uso
Número	Área (m <sup>2</sup> ) (Ap)			Área de Construção (m <sup>2</sup> )				N.º Pisos					
				Com./Serv./Armaz.	Habitação	Anexos/Ed. Apoio	Total	Acsol	Abcsol				
1	44199	22099	35359,2	26518,8	0	15,0	26533,8	2	1	209985,5	9,5	Com./Serv./Armaz.	
2	5767	2883	4613,6	3459,6	0	15,0	3474,6	2	1	27433,5	9,5	Com./Serv./Armaz.	
3	4082	2041	3265,6	2449,2	0	15,0	2464,2	2	1	19434,5	9,5	Com./Serv./Armaz.	
4	5613	2806	4490,4	3367,2	0	15,0	3382,2	2	1	26702,0	9,5	Com./Serv./Armaz.	
5	3050	1459	2440	1750,8	0	15,0	1765,8	2	1	13905,5	9,5	Com./Serv./Armaz.	
6	1787	798	1429,6	957,6	0	15,0	972,6	2	1	7626,0	9,5	Com./Serv./Armaz.	
7	1787	798	1429,6	957,6	0	15,0	972,6	2	1	7626,0	9,5	Com./Serv./Armaz.	
8	1787	798	1429,6	957,6	0	15,0	972,6	2	1	7626,0	9,5	Com./Serv./Armaz.	
9	1787	798	1429,6	957,6	0	15,0	972,6	2	1	7626,0	9,5	Com./Serv./Armaz.	
10	2034	978	1627,2	1173,6	0	15,0	1188,6	2	1	9336,0	9,5	Com./Serv./Armaz.	
11	2034	978	1627,2	1173,6	0	15,0	1188,6	2	1	9336,0	9,5	Com./Serv./Armaz.	
12	2034	978	1627,2	1173,6	0	15,0	1188,6	2	1	9336,0	9,5	Com./Serv./Armaz.	
13	2717	928	2173,6	1113,6	0	15,0	1128,6	2	1	8861,0	9,5	Com./Serv./Armaz.	
14	922	150	599,3	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
15	719	150	467,4	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
16	877	150	570,1	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
17	872	150	566,8	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
18	757	150	492,1	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
19	666	150	432,9	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
20	582	150	378,3	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
21	501	150	325,7	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
22	1020	150	663,0	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
23	946	150	614,9	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
24	706	150	458,9	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
25	796	150	517,4	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
26	894	150	581,1	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
27	1081	150	702,7	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
28	1209	150	785,9	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
29	1210	150	786,5	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	
30	1078	150	700,7	0	300,0	50,0	350,0	2	1	1200,0	7,0	Hab. Unifamiliar	

Ap — Área de parcela

Ii — Índice de impermeabilização

Acsol — Acima da cota de soleira

Abcsol — Abaixo da cota de soleira

### Mecanismos de Perequação Compensatória

	Parcela	Índice médio de edificabilidade	Parâmetro (P) (artigo 43.º do Regulamento)	Área de Cedência Média — Parâmetro C (artigo 44.º do Regulamento)			
Unidade de Execução A	1	0,564	1,036	0,131			
	2		1,038				
	3		1,040				
	4		1,038				
	5		1,015				
	6		0,980				
	7		0,980				
	8		0,980				
	9		0,980				
	10		1,020				
	11		1,020				
	12		1,020				
	13		0,851				
	Unidade de Execução B		14		0,425	0,955	0,258
			15			1,062	
16		0,974					
17		0,977					
18		1,038					
19		1,101					
20		1,177					
21		1,274					
22		0,918					
23		0,945					
24		1,071					
25		1,015					
26		0,967					
27	0,899						
28	0,865						
29	0,864						
30	0,900						

## Execução e compensação



Os sistemas de execução têm dois objetivos em comum: assegurar a execução dos planos e garantir a perequação compensatória. Estando em causa a execução de um PU ou de um PP, e atento o conteúdo material previsto no RJIGT, estes instrumentos devem identificar os sistemas de execução para concretização das unidades de Execução.

### Sistemas de execução

- Sistema de compensação
- Sistema de cooperação
- Sistema de imposição administrativa

## Execução e compensação

---



### Sistema de compensação

- Iniciativa é dos particulares, que terão de estar todos de acordo
- Particulares ficam obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras do plano
- Direitos e obrigações são definidos no contrato de urbanização
- Licenciamento de operações urbanísticas fica condicionado à associação entre todos os particulares
- A perequação dos benefícios e encargos cabe aos particulares, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos

## Execução e compensação

---



### Sistema de cooperação

- Iniciativa é do município, com a cooperação dos particulares interessados
- Município fica obrigado à programação das ações, elaboração dos instrumentos contratuais e coordenação da atuação das partes
- Direitos e obrigações são definidos no contrato de urbanização

## Execução e compensação

---



### Sistema de imposição administrativa

- Iniciativa é do município
- Município atua diretamente ou mediante concessão de urbanização
- A concessão é sempre precedida de concurso público
- Na execução do plano, o concessionário exerce os poderes de intervenção do concedente

## Execução e compensação



Em conclusão, o sistema de execução deve ser escolhido em função do grau de prioridade que a unidade de execução assume para o Município

	Iniciativa	Programação	Execução	Controlo
<b>Sistema de compensação</b>	Particulares	Particulares	Particulares	Administração
<b>Sistema de cooperação</b>	Administração	Administração	Administração e /ou Particulares	Administração
<b>Sistema de imposição administrativa</b>	Administração	Administração	Administração (diretamente ou por intermédio de concessionário)	Administração



## Disposições Executórias

### CAPÍTULO I

#### Execução

##### Artigo 35.º

##### Princípio geral

1 — A execução do Plano decorre da coordenação entre o município e as entidades públicas e privadas com interesses na área de intervenção, procedendo-se de forma articulada à realização das obras de urbanização e dos espaços públicos previstos, de acordo com o interesse público e os objectivos estabelecidos no Plano.

2 — A coordenação e execução programada do Plano, de acordo com o previsto no respectivo Programa de Execução, determina para os particulares o dever de concretizar e enquadrar de forma adequada as suas pretensões às prioridades estabelecidas no Plano, e determina igualmente o dever da sua participação no financiamento das obras de urbanização previstas.

##### Artigo 36.º

##### Sistema de execução

1 — O Plano é executado com base no sistema de cooperação entre a Câmara Municipal e os particulares interessados, actuado de forma coordenada e em conformidade com a programação estabelecida no Programa de Execução do Plano.

2 — A concretização do Plano pode revestir a forma de operações urbanísticas isoladas, operações de loteamento, contratos de urbanização, ou associação entre o município e os proprietários dos prédios abrangidos pelo Plano.

3 — Qualquer que seja o processo que revista a execução do Plano, este tem que respeitar os princípios da perequação compensatória de encargos e benefícios, nos termos definidos no presente Regulamento.

### CAPÍTULO II

#### Unidades de Execução

##### Artigo 37.º

##### Unidades de execução

1 — Todas as intervenções decorrentes da implementação da solução urbanística do Plano de Pormenor consideram-se integradas nas duas unidades de execução que seguidamente se identificam, conforme estabelecido na Planta de Unidades de Execução.

- a) UE a — 124526,8 m<sup>2</sup>;
- b) UE b — 21025,6 m<sup>2</sup>;

2 — A concretização da proposta do Plano através do sistema de cooperação adoptado desenvolve-se no âmbito das unidades de execução identificadas no número anterior.

3 — Os acertos e rectificações das áreas das propriedades que integram o Plano têm que ser acauteladas pelos proprietários e seus confrontantes no âmbito da implementação da solução urbanística estabelecida para cada unidade de execução.

##### Artigo 38.º

##### Instrumentos de execução

1 — A repartição de direitos entre os promotores/proprietários na operação de reparcelamento resultante da execução do Plano fica sujeita ao estabelecido na Planta de Reparcelamento e Cedências e de acordo com o disposto no presente regulamento.

2 — A concretização da operação de reparcelamento implica a obrigatoriedade de urbanizar a zona, nos termos definidos no presente Regulamento.

3 — Na impossibilidade de aplicação do sistema de execução instituído pelo presente Regulamento, pode a Câmara Municipal aplicar legalmente os instrumentos de execução do Plano que estão definidos na legislação em vigor.

##### Artigo 39.º

##### Obrigatoriedade de urbanização

1 — A operação de reparcelamento implica, quando seja caso disso, a obrigatoriedade de urbanizar a área submetida a operação de reparcelamento.

2 — A obrigação anteriormente mencionada cumpre a quem tiver iniciado o processo de reparcelamento, sendo os custos de urbanização repartidos pelos proprietários e ou outros agentes ou por estes e pela Câmara Municipal, nos termos do previsto no presente regulamento.