



**Programa de Execução**  
**Plano de Pormenor da UOPG 10 do PU da Meia Praia**  
**Lagos**

Fevereiro de 2026

Versão 6



**Geotraço**  
urbanismo • arquitetura • reabilitação





**Geotraço**  
urbanismo arquitetura

## **FICHA TÉCNICA**

Proposta de Plano

### **Plano de Pormenor da UOPG 10 do PU da Meia Praia**

Fevereiro de 2026

## **AUTORIA**

Geotraço, Lda.

## **COORDENAÇÃO**

Mónica Martinez Marques

## **EQUIPA**

Mónica Martinez Marques, arquiteta e urbanista

Hugo Santos, arquiteto paisagista

Marta Calçada, arquiteta paisagista

João Pedro Guerreiro dos Santos Costa, engenheiro técnico

José Manuel Ribeiro, engenheiro

Maria José Lufinha, urbanista

Jorge Duque, geólogo

Paulo Balsa, engenheiro de recursos hídricos

Marta Maymone, bióloga

Heloísa Santos, arqueóloga

Paula Abranches, arqueóloga

Madalena Beja, engenheira

Luís Conde Santos, engenheiro



**Geotraço**  
urbanismo arquitetura

(página propositadamente deixada em branco)



**Geotraço**  
urbanismo arquitetura

## **NOTA DE APRESENTAÇÃO**

O Programa de Execução contém o programa de execução das ações previstas, o modelo de redistribuição de benefícios e encargos, o plano de financiamento e a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira das propostas consagradas no Plano de Pormenor para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 10 (PPUOPG10) do Plano de Urbanização da Meia Praia (PUMP).

Estoril, 12 de fevereiro de 2026

Coordenação

Mónica Martinez Marques  
arquiteta urbanista



**Geotraço**  
urbanismo arquitetura

(página propositadamente deixada em branco)

## ÍNDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Introdução.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>2. Sistema e Unidades de Execução.....</b>                                      | <b>12</b> |
| <b>3. Cedências.....</b>   | <b>20</b> |
| <b>4. Operações de transformação fundiária.....</b>                                | <b>22</b> |
| <b>5. Programa de execução das ações previstas.....</b>                            | <b>23</b> |
| 5.1. Estimativa de investimento.....   | 23        |
| 5.2. Programação.....  | 25        |
| <b>6. Perequação e fundamentação da sustentabilidade.....</b>                      | <b>29</b> |
| 6.1. Perequação compensatória de nível 1 - do conjunto das UOPG.....               | 29        |
| 6.2. Perequação compensatória de nível 2 – na UOPG10.....                          | 41        |
| 6.3. Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira..... | 51        |

## ÍNDICE DE FIGURAS

|   |    |
|---|----|
| Figura 1.Proposta de Ocupação e unidades de execução.....     | 13 |
| Figura 2.Unidade de Execução 1.....                           | 14 |
| Figura 3.Unidade de Execução 2.....                           | 15 |
| Figura 4.Unidade de Execução 3.....                           | 17 |
| Figura 5.Unidade de Execução 4.....                           | 18 |
| Figura 6.Áreas de cedência.....                               | 21 |
| Figura 7.Áreas de cedência contabilizadas para o nível 1..... | 36 |
| Figura 8.Áreas de cedência contabilizadas para o nível 2..... | 47 |

## ÍNDICE DE QUADROS

|   |    |
|---|----|
| Quadro 1. Quadro síntese de ocupação do solo na UE 1.....                                 | 14 |
| Quadro 2. Quadro síntese de ocupação do solo na UE 2.....                                 | 16 |
| Quadro 3. Quadro síntese de ocupação do solo na UE 3.....                                 | 17 |
| Quadro 4. Quadro síntese de ocupação do solo na UE 4.....                                 | 19 |
| Quadro 5. Estimativa de investimento para concretização do PPUOPG10.....                  | 24 |
| Quadro 6. Calendarização global de estudos e obras de urbanização (valores em euros)..... | 26 |
| Quadro 7. Calendarização da Unidade de Execução 1 (valores em euros).....                 | 26 |
| Quadro 8. Calendarização da Unidade de Execução 2 (valores em euros).....                 | 27 |

|   |    |
|---|----|
| Quadro 9. Calendarização da Unidade de Execução 3 (valores em euros) .....          | 27 |
| Quadro 10. Calendarização da Unidade de Execução 4 (valores em euros) .....         | 28 |
| Quadro 11. Parâmetros do PPUOPG10 para perequação de nível 1 .....                  | 32 |
| Quadro 12. Repartição dos encargos de urbanização do PUMP (nível 1) .....           | 33 |
| Quadro 13. Cálculo de compensação pela capacidade construtiva – nível 1 .....       | 35 |
| Quadro 14. Cálculo de compensação pelas cedências – nível 1 .....                   | 38 |
| Quadro 15. Resumo do cálculo de perequação da UOPG10 no nível 1 .....               | 40 |
| Quadro 16. Parâmetros do PP UOPG10 para perequação compensatória de nível 2 .....   | 42 |
| Quadro 17. Repartição equitativa com obras de urbanização estimadas .....           | 44 |
| Quadro 18. Cálculo de compensação pela capacidade construtiva – nível 2 .....       | 46 |
| Quadro 19. Cálculo de compensação pelas cedências – nível 2.....                    | 48 |
| Quadro 20. Resumo da estimativa do cálculo de perequação da UOPG10 no nível 2 ..... | 50 |
| Quadro 21. Quadro de Cash-Flow de Investimento .....                                | 53 |
| Quadro 22. Preços de Venda em Lotes semelhantes.....                                | 55 |

## LISTA DE SIGLAS E ACRÓNIMOS

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>AI</b>       | Área de intervenção   |
| <b>AAE</b>      | Avaliação Ambiental Estratégica   |
| <b>AIA</b>      | Avaliação de Impacte Ambiental  |
| <b>CCDR-ALG</b> | Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve   |
| <b>CML</b>      | Câmara Municipal de Lagos   |
| <b>ETAR</b>     | Estação de Tratamento de Águas Residuais  |
| <b>EEM</b>      | Estrutura Ecológica Municipal   |
| <b>EEL</b>      | Estrutura Ecológica Local   |
| <b>PDM</b>      | Plano Diretor Municipal   |
| <b>PDML</b>     | Plano Diretor Municipal de Lagos  |
| <b>PMDFCI</b>   | Plano Intermunicipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios   |
| <b>PMEC</b>     | Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil  |
| <b>PP</b>       | Plano de Pormenor   |
| <b>PPUOPG10</b> | Plano de Pormenor da UOPG 10 do PUMP  |
| <b>PUMP</b>     | Plano de Urbanização da Meia Praia  |
| <b>RGR</b>      | Regulamento Geral do Ruído  |
| <b>RMUEL</b>    | Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Taxas e Compensações Urbanísticas do Município de Lagos |
| <b>RJAIA</b>    | Regime Jurídico da Avaliação de Impacte Ambiental   |
| <b>RJIGT</b>    | Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial  |
| <b>RJUE</b>     | Regulamento Geral do Ruído  |
| <b>RUEMPL</b>   | Regulamento da Urbanização e da Edificação do Município de Lagos  |
| <b>SARUP</b>    | Servidões administrativas e restrições de utilidade pública   |
| <b>UE</b>       | Unidade de Execução   |
| <b>UOPG</b>     | Unidade Operativa de Planeamento e Gestão   |

## 1. INTRODUÇÃO

De acordo com o artigo 102.º do RJIGT constitui conteúdo material do Plano de Pormenor a identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados e a estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.

O artigo 107.º do RJIGT especifica, de acordo com as alíneas d), e) e f) do nº 2, que os planos de pormenor devem ser acompanhados por um programa de execução das ações previstas, modelo de redistribuição de benefícios e encargos e plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

O RJIGT indica, ainda, o seguinte no artigo 146º, relativo ao princípio geral de programação e sistemas de execução:

- 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 intermunicipais e municipais, recorrendo aos meios previstos na lei;
- a execução dos sistemas gerais de infraestruturas e de equipamentos públicos municipais e intermunicipais determina para os particulares o dever de participar no seu financiamento;
- os planos territoriais integram orientações para a sua execução, a inscrever nos planos de atividades e nos orçamentos, que contêm, designadamente:
  - a identificação e a programação das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes, por prioridades, a explicitação dos objetivos e a descrição e estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas no plano, e os respetivos prazos de execução;
  - a ponderação da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas;
  - a definição dos meios, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento da execução e dos demais agentes a envolver; e ainda

- o a estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano territorial em questão, a médio e a longo prazo, tendo em conta os custos da sua execução.

Por seu turno o art.º 176º dispõe que um dos objetivos da perequação é o de garantir a igualdade de tratamento relativamente a benefícios e encargos decorrentes de plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal e ainda da disponibilização aos municípios de terrenos e de edifícios, para a construção ou ampliação de infraestruturas, de equipamentos coletivos e de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.

O presente documento destina-se a dar cumprimento às disposições referidas nos artigos do RJIGT acima referenciados, tendo em conta que os princípios enunciados serão forçosamente adaptados à realidade subjacente a este particular instrumento de gestão territorial.

## 2. SISTEMA E UNIDADES DE EXECUÇÃO

A execução do Plano de Pormenor da UOPG 10 do PU da Meia Praia adotar a via da execução sistemática nos termos previstos pelo RJGT. Para o efeito são delimitadas sobre as 19 parcelas abrangidas pelo Plano<sup>1</sup>, 4 Unidades de Execução com execução preferencial através do sistema de iniciativa dos interessados, na qual os proprietários ou titulares de outros direitos reais relativos às parcelas abrangidas executam o plano ficando obrigados, nos termos do artigo 149.º do RJGT, a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas pelo plano de pormenor.

Caberá ainda aos particulares proceder à redistribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do plano entre todos os proprietários abrangidos por cada unidade de execução na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos.

Em cada unidade de execução, adotar-se-á preferencialmente a figura de reparcelamento do solo urbano, prevista no artigo 165.º do RJGT, a concretizar através de contrato de urbanização.



<sup>1</sup> Dos 20 prédios identificados apenas 19 parcelas revelaram ser abrangidas pela área de intervenção do PPUOPG10

### Figura 1. Proposta de Ocupação e unidades de execução

Nos parágrafos seguintes é descrita cada UE, identificando as áreas de parcelas abrangidas e alocação a lotes ou cedências.

A **UE 1** é a unidade mais pequena do conjunto das quatro abrangendo 18 070m<sup>2</sup> (7% da AI). Esta unidade constitui, contudo, uma unidade muito relevante para o conjunto uma vez que nela se localiza o acesso principal da área de intervenção. A UE 1 abrange parcialmente 2 parcelas, designadamente a 1 e a 4, pertencentes a diferentes proprietários. Nesta UE não se verificam áreas comprometidas, isto é, com ocupação urbana atual. A operação dará origem a 4 novos lotes, L1.1 a L1.4, com área total de 12.196 m<sup>2</sup> (67% da área da UE) e implica uma área pública ou de cedência destinada à circulação, a áreas verdes públicas e à instalação de redes de infraestruturas de 5 874m<sup>2</sup> (33% da área da UE). Nos lotes L1.1 a L1.4 está prevista a edificação de 1.600m<sup>2</sup> de nova área bruta de construção. Deste modo, nesta UE o peso percentual da área integrada ou a integrar o domínio público é superior ao do conjunto das UE<sup>2</sup> (21%).

---

<sup>2</sup> Ver **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**



**Figura 2. Unidade de Execução 1**

| UE                                 | Ocupação do solo                                       |   | Área                           |                |       |                |        |                |        |    |
|------------------------------------|--|---|--------------------------------|----------------|-------|----------------|--------|----------------|--------|----|
|                                    |  |   | m <sup>2</sup>                 | m <sup>2</sup> | %     | m <sup>2</sup> | %      | m <sup>2</sup> | %      |    |
| UE1                                | Áreas destinadas a circulação e outras infraestruturas | Espaços verdes de proteção e enquadramento - públicos |                                |                | 1 046 | 5,8%           | 5 874  | 33%            | 18 070 | 7% |
|                                    |  | Acessibilidade externa (V9 e nó rodoviário proposto)  | faixas                         | 1 066          | 1 737 | 9,6%           |        |                |        |    |
|                                    |  |   | passeios                       | 671            |       |                |        |                |        |    |
|                                    |  | Vias de acesso local (Va, Vb, Vc, Vd e Ve)            | faixas                         | 1 440          | 3 091 | 17,1%          |        |                |        |    |
|                                    |  |   | passeios                       | 1 046          |       |                |        |                |        |    |
|                                    |  |   | estacionamento                 | 68             |       |                |        |                |        |    |
|                                    |  |   | áreas verdes públicas lineares | 537            |       |                |        |                |        |    |
|                                    |  | Áreas verdes de enquadramento                         |                                |                |       |                |        |                |        |    |
|                                    |  | Área destinada a infraestruturas estruturantes        |                                | -              | 0,0%  |                |        |                |        |    |
|                                    | Áreas de lotes   | Espaços verdes de proteção e enquadramento - privados |                                |                | 1 046 | 5,8%           | 12 196 | 67%            |        |    |
| Construção e áreas verdes privadas |  |   |                                | 11 150         | 61,7% |                |        |                |        |    |

**Quadro 1. Quadro síntese de ocupação do solo na UE 1**

A **UE 2**, com 101 952 m<sup>2</sup> de terreno, é a maior unidade do conjunto das quatro, ocupando 42% da AI. Abrange parcialmente a parcela 1 e totalmente as 2 e 3, todas pertencentes a diferentes proprietários. Nesta UE verifica-se que parte da parcela 3 se encontra comprometida, ou seja, com ocupação urbana atual. A operação dará origem a 27 novos lotes, L2.1 a L2.26 e LE3 (lote com edificação existente correspondente a parte da parcela 3), com área total de lotes de 86 133 m<sup>2</sup> (83% da área da UE) e área pública ou de cedência destinada à circulação, a áreas verdes públicas e à instalação de redes de infraestruturas com área de 17 215 m<sup>2</sup> (17% da UE). Deste modo, nesta UE o peso percentual da área integrada ou a integrar o domínio público é inferior ao do conjunto das UE<sup>3</sup> (21%). Os lotes contemplam uma edificação nova de 10.800m<sup>2</sup> de área bruta de construção. Nos lotes admite-se a edificação de 10 800 m<sup>2</sup> incluindo as preexistências.



**Figura 3. Unidade de Execução 2**

<sup>3</sup> Ver **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**

| UE                                 | Ocupação do solo                                       |   | Área                           |                |        |                |     |                |     |       |
|------------------------------------|--|---|--------------------------------|----------------|--------|----------------|-----|----------------|-----|-------|
|                                    |  |   | m <sup>2</sup>                 | m <sup>2</sup> | %      | m <sup>2</sup> | %   | m <sup>2</sup> | %   |       |
| UE2                                | Áreas destinadas a circulação e outras infraestruturas | Espaços verdes de proteção e enquadramento - públicos | 1 622                          |                | 1,6%   | 17 215         | 17% | 103 348        | 42% |       |
|                                    |  | Acessibilidade externa (V9 e nó rodoviário proposto)  | faixas                         | 1 550          | 2 587  |                |     |                |     | 2,5%  |
|                                    |  |   | passeios                       | 1 037          |        |                |     |                |     |       |
|                                    |  | Vias de acesso local (Va, Vb, Vc, Vd e Ve)            | faixas                         | 5 575          | 13 006 |                |     |                |     | 12,6% |
|                                    |  |   | passeios                       | 5 289          |        |                |     |                |     |       |
|                                    |  |   | estacionamento                 | 270            |        |                |     |                |     |       |
|                                    |  |   | áreas verdes públicas lineares | 1 872          |        |                |     |                |     |       |
|                                    | Áreas verdes de enquadramento                          | -   |                                | 0,0%           |        |                |     |                |     |       |
|                                    | Área destinada a infraestruturas estruturantes         | -   |                                | 0,0%           |        |                |     |                |     |       |
|                                    | Áreas de lotes   | Espaços verdes de proteção e enquadramento - privados | 2 569                          |                | 2,5%   | 86 133         | 83% |                |     |       |
| Construção e áreas verdes privadas |  | 83 564  |                                | 80,9%          |        |                |     |                |     |       |

**Quadro 2. Quadro síntese de ocupação do solo na UE 2**

A **UE 3** é a segunda maior unidade do conjunto das quatro, abrangendo 76 061 m<sup>2</sup> o que representa 31% da AI. Esta UE é a que inclui maior número de parcelas (11) e também de proprietários (10) um dos quais o Município de Lagos. Integra parcialmente a parcela 4 (na parte não abrangida pela UE1), e totalmente as 5 a 14. Nesta UE existem áreas comprometidas, com ocupação urbana atual, designadamente parte da parcela 8 e a totalidade das parcelas 9, 10 e 11.

A operação, na UE3, dará origem a 19 lotes, 17 dos quais sem edificação atual designados por L3.1 a L3.17 e 2 com edificação urbana atual designados por LE1 (parcela 9 e parte da parcela 8) e LE2 (parcela 10). A parcela 11, propriedade do Município, encontra-se afeta ao serviço de reserva e distribuição de água para consumo humano. Os lotes ocupam área total de 60 563 m<sup>2</sup> (80% da UE) e área de cedência ou já integrada em domínio público destinada à circulação, a áreas verdes públicas e à instalação de redes e órgãos de infraestruturas com área de 15 498 m<sup>2</sup> (20% da UE). Deste modo, nesta UE o peso percentual de área de cedência é semelhante ao do conjunto das UE<sup>4</sup> (20%). Nos lotes admite-se a edificação de 7 894m<sup>2</sup> incluindo as preexistências.

<sup>4</sup> Ver **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**



**Figura 4. Unidade de Execução 3**

| UE                                 | Ocupação do solo                                       |   | Área                           |                |       |                |     |                |     |      |
|------------------------------------|--|---|--------------------------------|----------------|-------|----------------|-----|----------------|-----|------|
|                                    |  |   | m <sup>2</sup>                 | m <sup>2</sup> | %     | m <sup>2</sup> | %   | m <sup>2</sup> | %   |      |
| UE3                                | Áreas destinadas a circulação e outras infraestruturas | Espaços verdes de proteção e enquadramento - públicos | 313                            |                | 0,4%  | 15 498         | 20% | 76 061         | 31% |      |
|                                    |  | Acessibilidade externa (V9 e nó rodoviário proposto)  | faixas                         | 1 380          | 2 185 |                |     |                |     | 2,9% |
|                                    |  |   | passaios                       | 805            |       |                |     |                |     |      |
|                                    |  | Vias de acesso local (Va, Vb, Vc, Vd e Ve)            | faixas                         | 3 337          | 7 350 |                |     |                |     | 9,7% |
|                                    |  |   | passaios                       | 3 000          |       |                |     |                |     |      |
|                                    |  |   | estacionamento                 | 203            |       |                |     |                |     |      |
|                                    |  |   | áreas verdes públicas lineares | 810            |       |                |     |                |     |      |
|                                    |  | Áreas verdes de enquadramento                         | 1 588                          |                | 2,1%  |                |     |                |     |      |
|                                    |  | Área destinada a infraestruturas estruturantes        | 4 061                          |                | 5,3%  |                |     |                |     |      |
|                                    | Áreas de lotes   | Espaços verdes de proteção e enquadramento - privados | 1 320                          |                | 1,7%  | 60 563         | 80% |                |     |      |
| Construção e áreas verdes privadas |  | 59 243  |                                | 77,9%          |       |                |     |                |     |      |

**Quadro 3. Quadro síntese de ocupação do solo na UE 3**

A **UE 4** é a segunda menor unidade do conjunto das quatro, abrangendo 47 872m<sup>2</sup> o que representa 20% da AI. Constitui, contudo, uma unidade prioritária, para o conjunto,

uma vez que abrange um dos acessos à área de intervenção. Esta unidade cobre parcialmente 5 parcelas, designadamente a 15, a 16, a 17, a 18 e a 20, todas pertencentes a diferentes proprietários. A operação dará origem a 10 lotes, designados por L4.1 a L4.10, ocupando uma área total de 34 038 m<sup>2</sup> (71% da área da UE), sendo a área pública ou de cedência destinada à circulação, a áreas verdes públicas e à instalação de redes de infraestruturas de 13 834 m<sup>2</sup> (29% da área da UE). Apresenta uma afetação a cedências superior à da totalidade do PP<sup>5</sup> sendo, neste âmbito, de salientar o peso percentual dos Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento Públicos na UE4 (12,1%) os quais têm uma expressão superior ao do conjunto das UE (3,6%). Nos lotes previstos para a UE4 admite-se a edificação de 4 000m<sup>2</sup> de área bruta de construção.



**Figura 5. Unidade de Execução 4**

<sup>5</sup> Ver **Erro! A origem da referência não foi encontrada.**

| UE                                 | Ocupação do solo                                       |   | Área                           |                |       |                |     |                |     |       |
|------------------------------------|--|---|--------------------------------|----------------|-------|----------------|-----|----------------|-----|-------|
|                                    |  |   | m <sup>2</sup>                 | m <sup>2</sup> | %     | m <sup>2</sup> | %   | m <sup>2</sup> | %   |       |
| UE4                                | Áreas destinadas a circulação e outras infraestruturas | Espaços verdes de proteção e enquadramento - públicos | 5 794                          |                | 12,1% | 13 834         | 29% | 47 872         | 20% |       |
|                                    |  | Acessibilidade externa (V9 e nó rodoviário proposto)  | faixas                         | 2 347          | 3 224 |                |     |                |     | 6,7%  |
|                                    |  |   | passeios                       | 877            |       |                |     |                |     |       |
|                                    |  | Vias de acesso local (Va, Vb, Vc, Vd e Ve)            | faixas                         | 2 208          | 4 816 |                |     |                |     | 10,1% |
|                                    |  |   | passeios                       | 1 907          |       |                |     |                |     |       |
|                                    |  |   | estacionamento                 | 68             |       |                |     |                |     |       |
|                                    |  |   | áreas verdes públicas lineares | 633            |       |                |     |                |     |       |
|                                    | Áreas verdes de enquadramento                          | -   |                                | 0,0%           |       |                |     |                |     |       |
|                                    | Área destinada a infraestruturas estruturantes         | -   |                                | 0,0%           |       |                |     |                |     |       |
|                                    | Áreas de lotes   | Espaços verdes de proteção e enquadramento - privados | 2 521                          |                | 5,3%  | 34 038         | 71% |                |     |       |
| Construção e áreas verdes privadas |  | 31 517  |                                | 65,8%          |       |                |     |                |     |       |

**Quadro 4. Quadro síntese de ocupação do solo na UE 4**

### 3. CEDÊNCIAS

O PUMP definiu ao nível global da Meia Praia as áreas a afetar a equipamentos de utilização coletiva e a espaços verdes de utilização coletiva e a infraestruturas, das quais o PPUOPG10 apenas abrange infraestruturas estruturantes e parte de via secundária.

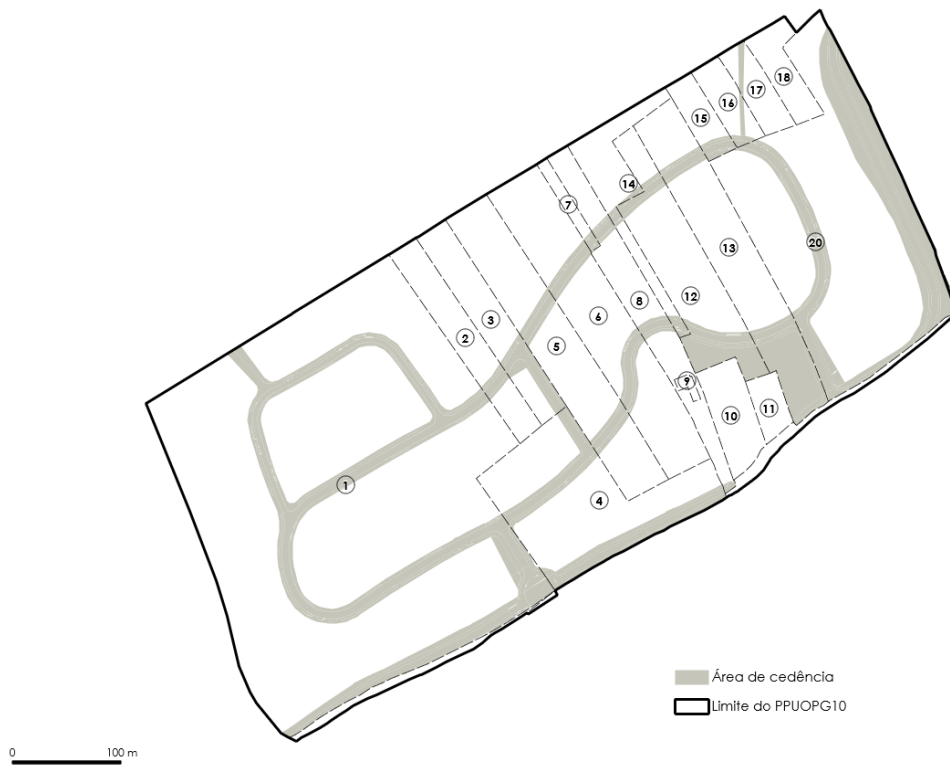
Ao nível local o PPUOPG10 define que as áreas a afetar às redes rodoviária (vias de acesso local), pedonal e ciclável, a estacionamentos, a infraestruturas e a espaços verdes públicos são objeto de cedências.

Em termos globais na AI do PPUOPG10 as áreas a ceder para o domínio municipal<sup>6</sup> são as delimitadas na Planta de Cedências (peça cartográfica n.º 30), que acompanha o Plano, e previstas em Planta de implantação como afetas a:

- Espaços canal incluindo áreas a afetar Rede rodoviária, Pedonal e Ciclável, Estacionamentos e Infraestruturas;
- Espaços Verdes públicos;
- Espaço destinado a Infraestruturas Estruturantes.

---

<sup>6</sup> RJUE artigo 43.º



**Figura 6. Áreas de cedência**

## 4. OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

O PPUOPG10 inclui em volume autónomo as peças escritas (quadros) previstos no RJIGT para registo predial aos quais se juntam as peças cartográficas n.º 28, 29 e 30, integradas no elenco cartográfico que acompanha do Plano, completando o conjunto dos documentos necessários para efeitos de individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária preconizadas no mesmo.

Deste modo o Plano consagra a transformação fundiária da respetiva área de intervenção integrando para tal as seguintes peças escritas e desenhadas para efeitos de registo predial:

- **Planta cadastral** (peça cartográfica n.º 28);
- **Quadro dos prédios originários** com a identificação dos prédios, natureza, descrição predial, inscrição matricial, áreas e confrontações;
- **Planta da operação de transformação fundiária** (peça cartográfica n.º 29), com a identificação dos novos prédios e dos bens de domínio público;
- **Quadro de transformação fundiária**, explicitando a relação entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária.
- **Quadro com a identificação dos novos prédios**, com a indicação da respetiva área, da área destinada à implantação dos edifícios e das construções anexas, da área bruta de construção, da cércea e do número de pisos acima e abaixo da cota de soleira para cada um dos edifícios, do número máximo de fogos e da utilização de edifícios e fogos;
- **Planta com as áreas de cedência** (peça cartográfica n.º 30) com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- **Quadro com a identificação das parcelas a ceder** com a descrição das parcelas a ceder, sua finalidade e área.

Deste modo, o Plano de Pormenor contém os elementos necessários para que seja emitida certidão com as menções necessárias para a individualização no registo predial dos prédios resultantes das operações de transformação fundiária previstas no mesmo.

## 5. PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS AÇÕES PREVISTAS

O modelo de ocupação, desenho urbano e usos previstos, os quais dão resposta aos objetivos e à estratégia de intervenção definidos para o PPUOPG10, são suportados por um conjunto de intervenções, nomeadamente ao nível de estudos e projetos e obras de infraestruturas e de paisagismo, apresentados e programados no presente capítulo.

### 5.1. Estimativa de investimento

A estimativa preliminar para obras de urbanização diretas relativas à UOPG10 ronda 5,3 milhões de euros (IVA incluído) considerando a execução total do Plano de forma faseada com base em preços praticados na região do Algarve em 2021.

A este montante acresce a comparticipação desta UOPG nos encargos perequativos ao nível do conjunto das UOPG do PUMP (nível 1), , e que constam da versão em vigor do Estudo Prévio previsto no Regulamento Municipal das Compensações devidas pela Perequação Compensatória e Fundo de Compensações do Plano de Urbanização da Meia Praia (RMCPUMP).

| Projetos, Estudos, Obras de urbanização e Equipamentos                  | Unidade        | PPUOPG10 (Valores s/IVA) |         |                    |
|---|----------------|--------------------------|---------|--------------------|
|   |                | Quantidade               | Obra    | Estudo/<br>projeto |
|   |                |                          | [€]     | [€]                |
| PPUOPG10 + cadastro + cartografia +EIA                                  | m <sup>2</sup> | 242.186,00               | -       | 135.300            |
| Topografia de projetos em espaço público e da AI a 1/200                | m <sup>2</sup> | 214.338,00               |         | 26.792             |
| Arqueologia   |                |                          | -       | 132.500            |
| Estudo geológico e geotécnico global                                    | m <sup>2</sup> | 242.186,00               |         | 20.000             |
| Arruamentos   | ml             | 1.908,90                 | 950.000 | 47.500             |
| Rede de Distribuição de Água para Consumo Humano e alteração da adutora | ml             | 2.231,68                 | 450.000 | 22.500             |
| Rede de Distribuição de Água para Rega e Serviços de Incêndios          | ml             | 1.912,77                 | 300.000 | 15.000             |
| Rede de Esgotos Domésticos  | ml             | 1.612,51                 | 125.000 | 6.250              |
| Sistemas elevatórios de esgotos   | ml             | 1.210,00                 | 105.000 | 5.250              |
| Rede de esgotos pluviais  | ml             | 1.954,08                 | 280.000 | 14.000             |
| Tratamento das áreas verdes equipadas e respetiva Rega                  | m <sup>2</sup> | 5.477,64                 | 397.129 | 19.856             |
| Tratamento de áreas verdes de proteção                                  | m <sup>2</sup> | 6.870,88                 | 264.529 | 13.226             |
| RSU – Equipamento de deposição  | uni            | 4,00                     | 60.000  | 3.000              |
| Rede de média tensão  | ml             | 1.892,23                 | 30.000  | 1.500              |
| Rede de distribuição de energia   | ml             | 2.045,00                 | 250.000 | 12.500             |

|                                    |    |                           |                  |                  |
|------------------------------------|----|---------------------------|------------------|------------------|
| Rede de iluminação pública         | ml | 3.840,00                  | 175.000          | 8.750            |
| Rede de telecomunicações           | ml | 1.893,30                  | 130.000          | 6.500            |
| Rede de gás e parques de depósitos | ml | 1.780,90                  | 125.000          | 6.250            |
| Gestão e fiscalização das obras    | 4% |                           | 145.666          |                  |
| <b>TOTAIS S/IVA</b>                |    |                           | <b>3.787.324</b> | <b>496.674</b>   |
|                                    |    |                           |                  | <b>4.283.998</b> |
| <b>TOTAIS C/IVA</b>                |    | <b>PP UOPG 10</b>         | <b>199.373</b>   |                  |
|                                    |    | <b>Custos Urbanização</b> | <b>5.069.945</b> |                  |
|                                    |    | <b>Custo Total</b>        | <b>5.269.318</b> |                  |

**Quadro 5. Estimativa de investimento para concretização do PPUOPG10**

O Quadro 5 inclui a estimativa (sem IVA) dos investimentos necessários para a concretização do PP em apreciação, embora no final as últimas três linhas exibam os valores com IVA incluído à taxa de 23%.

O Quadro 5 apresenta a valorização dos investimentos descritos no capítulo 8 e 9 do presente Relatório estimados pelos técnicos da equipa, responsáveis por cada sector.

As primeiras quatro linhas do quadro incluem os custos com a elaboração do PPUOPG10, bem como com os levantamentos cadastrais, com a cartografia exigida pela legislação e ainda com o Estudo de Impacto Ambiental; com a topografia à escala 1/200 de toda a AI, a qual será utilizada para os projetos em espaço público e ainda por cada futuro proprietário de lotes; com os encargos com trabalhos de arqueologia; e ainda com o estudo geológico e geotécnico global.

Nas restantes linhas estão patentes os valores dos investimentos:

- com os arruamentos (de acordo com o capítulo 8.3);
- com as redes de:
  - água para consumo humano e alteração da adutora (capítulo 9.1);
  - rega e combate a incêndios (capítulo 9.2);
  - drenagem de esgotos domésticos e sistemas elevatórios (capítulo 9.3);
  - de esgotos pluviais (capítulo 9.4);
- com o tratamento de áreas verdes públicas, quer de proteção, quer equipadas com respetiva rega (capítulo 8.4);

- com a recolha de resíduos sólidos urbanos (capítulo 9.8);
- com a rede elétrica, compreendida pela rede de média tensão, a de distribuição de energia e a rede de iluminação pública (de acordo com o capítulo 9.6);
- com a rede de telecomunicações (de acordo com o capítulo 9.7);
- com a rede de gás e parque de depósitos (de acordo com o capítulo 9.5) e ainda
- com os encargos de fiscalização das obras que se estimam em 4% dos custos diretos de obra, excluindo os previstos para os respetivos projetos.

## 5.2. Programação

Os investimentos acima apresentados encontram-se distribuídos por 4 unidades de execução definidas em 10.1, sendo o faseamento previsto para cada uma de carácter indicativo, atendendo a que, respeitando determinadas precedências, designadamente a precedência da Unidade de Execução 1 sobre a Unidade de Execução 2, bem como das Unidades de Execução 1 e 2, ou da Unidade de Execução 4, sobre a Unidade de Execução 3, pode ser alterada a sequência de execução, consoante a disponibilidade e a capacidade de articulação dos diversos intervenientes em cada unidade.

A programação que se apresenta corresponde ao cruzamento das intervenções acima descritas e da respetiva estimativa de custo, com o escalonamento temporal das unidades de execução (UE) previstas para a implementação do plano tendo em conta a seguinte sequência e prazos:

- A Unidade de Execução 1 arranca no ano 2 e conclui-se no ano 3
- A Unidade de Execução 2 arranca no ano 3 e conclui-se no ano 6
- A Unidade de Execução 3 arranca no ano 4 e conclui-se no ano 7
- A Unidade de Execução 4 arranca no ano 2 e conclui-se no ano 4

O quadro seguinte apresenta a programação das obras de urbanização estimada de acordo com os pressupostos anteriores.

|                       | Total            | Ano 1          | Ano 2          | Ano 3            | Ano 4            | Ano 5          | Ano 6          | Ano 7          | Ano 8 |
|-----------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| Unidade de Execução 1 | 574.200          | 13.312         | 84.750         | 476.138          |                  |                |                |                |       |
| Unidade de Execução 2 | 2.309.281        | 89.653         |                | 565.738          | 568.678          | 542.606        | 542.606        |                |       |
| Unidade de Execução 3 | 1.348.886        | 58.838         |                |                  | 325.284          | 344.559        | 310.103        | 310.103        |       |
| Unidade de Execução 4 | 1.036.952        | 37.570         | 330.215        | 351.878          | 317.290          |                |                |                |       |
| <b>Total c/IVA</b>    | <b>5.269.319</b> | <b>199.373</b> | <b>414.965</b> | <b>1 393 754</b> | <b>1 211 251</b> | <b>887 165</b> | <b>852 709</b> | <b>310 103</b> |       |

**Quadro 6. Calendarização global de estudos e obras de urbanização (valores em euros)**

De salientar que a programação indicada atendeu a critérios de facilidade de implementação, nomeadamente atendendo ao número de promotores envolvidos em cada UE, dando precedência às que apresentam menor número, bem como à garantia de implementar prioritariamente os acessos à AI e, ainda, à execução de algumas infraestruturas que contribuem para o melhor funcionamento de toda a AI.

O prazo de concretização do PP é de dez anos. Para efeitos da presente programação calendarizam em sete os encargos com estudos e projetos e as obras de urbanização.

Os quadros 17, 18, 19 e 20 discriminam os custos de urbanização por unidade de execução e natureza, estimados em conformidade com os aludidos pressupostos.

|                                    | Total          |                | Ano 1         | Ano 2         | Ano 3          | Ano 4 | Ano 5 |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|-------|-------|
|                                    | S/IVA          | C/IVA          |               |               |                |       |       |
| <b>Unidade de Execução 1</b>       | <b>466.829</b> | <b>574.200</b> | <b>13.312</b> | <b>84.750</b> | <b>476 138</b> |       |       |
| Estudos e Projetos                 | 44.335         | 54.532         | 13.312        | 6.867         | 34.353         |       |       |
| Arruamentos                        | 99.750         | 122.693        |               | 3.110         | 119.583        |       |       |
| Rede de Águas                      | 78.750         | 96.863         |               | 19.505        | 77.358         |       |       |
| Rede de Esgotos                    | 49.035         | 60.313         |               | 15.399        | 44.914         |       |       |
| Tratamento Áreas Verdes            | 76.030         | 93.517         |               | 10.471        | 83.046         |       |       |
| Resíduos Sólidos Urbanos           | 15.750         | 19.373         |               | 13.585        | 5.788          |       |       |
| Rede de Energia                    | 46.725         | 57.472         |               | 1.232         | 56.240         |       |       |
| Rede de telecomunicações           | 13.650         | 16.790         |               | 9.342         | 7.448          |       |       |
| Rede de gás e parques de depósitos | 27.300         | 33.579         |               | 2.669         | 30.910         |       |       |
| Fiscalização                       | 15.504         | 19.070         |               | 2.566         | 16.504         |       |       |

**Quadro 7. Calendarização da Unidade de Execução 1 (valores em euros)**

|                                    | Total     |           | Ano 1  | Ano 3   | Ano 4   | Ano 5   | Ano 6   |
|------------------------------------|-----------|-----------|--------|---------|---------|---------|---------|
|                                    | S/IVA     | C/IVA     |        |         |         |         |         |
| <b>Unidade de Execução 2</b>       | 1.877.464 | 2.309.281 | 89.653 | 565.738 | 568.678 | 542.606 | 542.606 |
| Estudos e Projetos                 | 112.892   | 138.857   | 89.653 | 23.132  | 26.072  |         |         |
| Arruamentos                        | 488.775   | 601.193   |        | 150.298 | 150.298 | 150.298 | 150.298 |
| Rede de Águas                      | 385.875   | 474.626   |        | 118.657 | 118.657 | 118.657 | 118.657 |
| Rede de Esgotos                    | 268.223   | 329.914   |        | 82.478  | 82.478  | 82.478  | 82.478  |
| Tratamento Áreas Verdes            | 181.780   | 223.589   |        | 55.897  | 55.897  | 55.897  | 55.897  |
| Resíduos Sólidos Urbanos           | 15.750    | 19.373    |        | 4.843   | 4.843   | 4.843   | 4.843   |
| Rede de Energia                    | 236.040   | 290.329   |        | 72.582  | 72.582  | 72.582  | 72.582  |
| Rede de telecomunicações           | 66.675    | 82.010    |        | 20.503  | 20.503  | 20.503  | 20.503  |
| Rede de gás e parques de depósitos | 56.700    | 69.741    |        | 17.435  | 17.435  | 17.435  | 17.435  |
| Fiscalização                       | 64.755    | 79.649    |        | 19.912  | 19.912  | 19.912  | 19.912  |

**Quadro 8. Calendarização da Unidade de Execução 2 (valores em euros)**

|                                    | Total     |           | Ano 1  | Ano 4   | Ano 5   | Ano 6   | Ano 7   |
|------------------------------------|-----------|-----------|--------|---------|---------|---------|---------|
|                                    | S/IVA     | C/IVA     |        |         |         |         |         |
| <b>Unidade de Execução 3</b>       | 1.096.655 | 1.348.886 | 58.838 | 325.284 | 344.559 | 310.103 | 310.103 |
| Estudos e Projetos e Fiscalização  | 88.192    | 108.476   | 58.838 | 15.181  | 34.457  |         |         |
| Arruamentos                        | 246.225   | 302.857   |        | 75.714  | 75.714  | 75.714  | 75.714  |
| Rede de Águas                      | 196.875   | 242.156   |        | 60.539  | 60.539  | 60.539  | 60.539  |
| Rede de Esgotos                    | 133.403   | 164.085   |        | 41.021  | 41.021  | 41.021  | 41.021  |
| Tratamento Áreas Verdes            | 195.033   | 239.891   |        | 59.973  | 59.973  | 59.973  | 59.973  |
| Resíduos Sólidos Urbanos           | 15.750    | 19.373    |        | 4.843   | 4.843   | 4.843   | 4.843   |
| Rede de Energia                    | 121.275   | 149.168   |        | 37.292  | 37.292  | 37.292  | 37.292  |
| Rede de telecomunicações           | 34.125    | 41.974    |        | 10.493  | 10.493  | 10.493  | 10.493  |
| Rede de gás e parques de depósitos | 28.770    | 35.387    |        | 8.847   | 8.847   | 8.847   | 8.847   |
| Fiscalização                       | 37.008    | 45.520    |        | 11.380  | 11.380  | 11.380  | 11.380  |

**Quadro 9. Calendarização da Unidade de Execução 3 (valores em euros)**

|                                    | Total   |           | Ano 1  | Ano 2   | Ano 3   | Ano 4   | Ano 5 |
|------------------------------------|---------|-----------|--------|---------|---------|---------|-------|
|                                    | S/IVA   | C/IVA     |        |         |         |         |       |
| <b>Unidade de Execução 4</b>       | 843.051 | 1.036.952 | 37.570 | 330.215 | 351.878 | 317.290 |       |
| Estudos e Projetos                 | 69.174  | 85.084    | 37.570 | 12.925  | 34.589  |         |       |
| Arruamentos                        | 162.750 | 200.183   |        | 66.728  | 66.728  | 66.728  |       |
| Rede de Águas                      | 126.000 | 154.980   |        | 51.660  | 51.660  | 51.660  |       |
| Rede de Esgotos                    | 84.840  | 104.353   |        | 34.784  | 34.784  | 34.784  |       |
| Tratamento Áreas Verdes            | 241.898 | 297.534   |        | 99.178  | 99.178  | 99.178  |       |
| Resíduos Sólidos Urbanos           | 15.750  | 19.373    |        | 6.458   | 6.458   | 6.458   |       |
| Rede de Energia                    | 73.710  | 90.663    |        | 30.221  | 30.221  | 30.221  |       |
| Rede de telecomunicações           | 22.050  | 27.122    |        | 9.041   | 9.041   | 9.041   |       |
| Rede de gás e parques de depósitos | 18.480  | 22.730    |        | 7.577   | 7.577   | 7.577   |       |
| Fiscalização                       | 28.399  | 34.931    |        | 11.644  | 11.644  | 11.644  |       |

**Quadro 10. Calendarização da Unidade de Execução 4 (valores em euros)**

Considera-se necessário o desenvolvimento articulado dos projetos relativos aos estudos das principais infraestruturas das quatro unidades de execução, de forma a compatibilizar adequadamente a sua execução técnica.

## 6. PEREQUAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE

Nos próximos dois subcapítulos são desenvolvidos os aspetos relacionados com a perequação proposta para a UOPG10 sendo o último reservado ao financiamento e à sustentabilidade da operação.

A perequação compensatória prevista no Plano de Urbanização da Meia Praia<sup>7</sup> desenvolve-se em dois níveis:

- **Perequação compensatória realizada ao nível do conjunto das UOPG** através da repartição dos custos de urbanização, também designada por **nível 1**;
- **Perequação compensatória realizada ao nível de cada UOPG**, também designada por **nível 2**.

A perequação de nível 1 trata da comparticipação das parcelas abrangidas pelo PPUOPG10 para o fundo de compensação do PUMP e é determinada neste Plano.

A perequação de nível 2 trata da estimativa de repartição perequativa de encargos na preparação e execução das obras de urbanização que viabilizam os lotes definidos pelo Plano descontadas ou acrescidas das compensações relativas à capacidade construtiva e áreas de cedência internas do Plano<sup>8</sup>. Neste nível o PP é orientador sendo os direitos e deveres a afetar a cada parcela definitivamente fixados em contrato de urbanização.

### 6.1. Perequação compensatória de nível 1 - do conjunto das UOPG

Os elementos fundamentais para determinar a perequação compensatória de nível 1 constam do Regulamento do PUMP e do Regulamento Municipal das Compensações devidas pela Perequação Compensatória e Fundo de Compensações do Plano de Urbanização da Meia Praia (RMCPUMP). O RMCPUMP no seu artigo 4º, estipula que o montante total dos custos de urbanização previstos no PUMP que servirá de cálculo inicial à repartição destes custos pelas UOPG é apurado através de Estudo Prévio aprovado, atualizado periodicamente e publicitado nos lugares de estilo e no Balcão Virtual da Autarquia de Lagos.

<sup>7</sup> Artigo 87.º da RCM n.º125/2007 de 28 de agosto.

<sup>8</sup> Abrangendo exclusivamente "vias de acesso local", "áreas verdes lineares" e "áreas verdes de enquadramento".

A perequação dos benefícios e encargos no âmbito da UOPG10 é realizada, nos termos do artigo 93.º do Regulamento do PUMP, entre todos os proprietários e titulares de direitos à propriedade abrangidos, através da repartição dos encargos por todos os proprietários na proporção da valorização média dos seus terrenos e por aplicação do índice médio de utilização (IMU) combinado com a área de cedência média (ACM) do Plano de Urbanização da Meia Praia.

O Quadro 11 expõe os parâmetros fundamentais da Proposta de Plano do PPUOPG10 para a perequação a aplicar a cada parcela em cada unidade de execução (UE) no nível 1 de perequação compensatória, em que:

- A coluna A apresenta a área total de cada Unidade de Execução (UE).
- A coluna B apresenta a área de cada parcela em cada UE
- A coluna C apresenta a Área Livre Bruta (ALB) de cada UE
- A coluna D apresenta a Área Livre Bruta (ALB) de cada parcela em cada UE. Corresponde à diferença entre a área total de cada parcela e a área comprometida. A ALB é a área que é contemplada por novos direitos construtivos no âmbito da UOPG 10.
- A coluna E apresenta a área de lotes (AL) definidos pela solução urbanística do PP na área livre bruta de cada UE. Não considera a área afeta aos designados lotes existentes (LE).
- A coluna F apresenta a área de lotes (AL) definidos pela solução urbanística do PP na ALB de cada parcela em cada UE. Não considera a área afeta aos designados lotes existentes (LE).
- A coluna G apresenta a capacidade construtiva efetiva de cada UE. Corresponde ao somatório da capacidade construtiva dos lotes integrados na UE. A capacidade construtiva total são 22.800 m<sup>2</sup>.
- A coluna H apresenta a capacidade construtiva efetiva de cada parcela na UE. Corresponde ao produto da área da parcela pelo rácio entre a capacidade construtiva da UE e a área de novos lotes da UE.
- A coluna I e J apresentam, para cada UE e para cada parcela em cada UE, a medição da área de cedência de nível 1 efetiva - cedências previstas no PUMP

designadamente áreas destinadas a infraestruturas estruturantes, áreas verdes de proteção e enquadramento públicas e via secundária – V9.

A **perequação de nível 1** é assegurada através dos seguintes três mecanismos:

- **Repartição de custos de urbanização gerais** apresentados no Estudo Prévio previsto no RMCPUMP no montante de 2.771.425€.
- **Perequação de benefícios** por aplicação do índice médio de utilização (IMU) do PUMP de 0,119543766 à ALB de cada parcela e apuramento do diferencial para a capacidade construtiva ( entre a efetiva e a média).
- **Perequação de cedências (ou dos encargos)** por aplicação da Área de cedência média do PUMP (ACM) de 0,1463647053 à ALB de cada parcela e apuramento do diferencial para a cedência efetiva.

| Unidade de execução (UE)    | Nº Parcela no Plano | Área Total de parcelas |                | Área Livre Bruta (ALB) |                | Área de Lotes na ALB (AL) |                | Capacidade construtiva efetiva (m <sup>2</sup> ) |               | Cedência efetiva Nível 1 |               |
|-----------------------------|---------------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|---------------------------|----------------|--|---------------|--------------------------|---------------|
|                             |                     | (m <sup>2</sup> )      |                | (m <sup>2</sup> )      |                | (m <sup>2</sup> )         |                | (m <sup>2</sup> )                                |               | (m <sup>2</sup> )        |               |
|                             |                     | A                      | B              | C                      | D              | E                         | F              | G  | H             | I                        | J             |
| UE 1                        | 0                   |                        | 57             |                        | 57             |                           | 0              |  | 0             |                          | 57            |
|                             | 1                   | 18 070                 | 4 429          | 18 070                 | 4 429          | 12 196                    | 2 110          | 1600   | 277           | 2 783                    | 1 175         |
|                             | 4                   |                        | 13 584         |                        | 13 584         |                           | 10 086         |  | 1323          |                          | 1551          |
| UE2                         | 0                   |                        | 1396           |                        | 1396           |                           | 0              |  | 0             |                          | 1396          |
|                             | 1                   | 103 348                | 90 010         | 99 326                 | 90 010         | 82 111                    | 75 860         | 10 400   | 9 608         | 4 209                    | 2 813         |
|                             | 2                   |                        | 5 779          |                        | 5 779          |                           | 5 382          |  | 682           |                          | 0             |
|                             | 3                   |                        | 6 162          |                        | 2 441          |                           | 869            |  | 110           |                          | 0             |
| UE3                         | 0                   |                        | 1092           |                        | 1092           |                           | 0              |  | 0             |                          | 1092          |
|                             | 4                   |                        | 3 209          |                        | 3 209          |                           | 2 116          |  | 267           |                          | 1093          |
|                             | 5                   |                        | 13 595         |                        | 13 595         |                           | 12 243         |  | 1545          |                          | 0             |
|                             | 6                   |                        | 15 228         |                        | 15 228         |                           | 13 466         |  | 1699          |                          | 0             |
|                             | 7                   |                        | 977            |                        | 977            |                           | 837            |  | 106           |                          | 0             |
|                             | 8                   | 76 061                 | 7 638          | 67 745                 | 4 959          | 53 893                    | 4 449          | 6 800  | 524           | 4 913                    | 80            |
|                             | 9                   |                        | 260            |                        | 0              |                           | 0              |  | 0             |                          | 0             |
|                             | 10                  |                        | 3 731          |                        | 0              |                           | 0              |  | 0             |                          | 0             |
|                             | 11                  |                        | 1646           |                        | 0              |                           | 0              |  | 0             |                          | 0             |
|                             | 12                  |                        | 10 640         |                        | 10 640         |                           | 7 587          |  | 957           |                          | 0             |
|                             | 13                  |                        | 13 023         |                        | 13 023         |                           | 8 942          |  | 1 128         |                          | 2 649         |
| 14                          |                     | 5 023                  |                | 5 023                  |                | 4 554                     |                | 575  |               | 0                        |               |
| UE 4                        | 0                   |                        | 612            |                        | 612            |                           | 0              |  | 0             |                          | 612           |
|                             | 15                  |                        | 2 255          |                        | 2 255          |                           | 1 789          |  | 210           |                          | 0             |
|                             | 16                  |                        | 2 349          |                        | 2 349          |                           | 2 050          |  | 241           |                          | 0             |
|                             | 17                  | 47 872                 | 2 513          | 47 872                 | 2 513          | 34 038                    | 2 288          | 4 000  | 269           | 9 018                    | 0             |
|                             | 18                  |                        | 2 793          |                        | 2 793          |                           | 2 793          |  | 328           |                          | 0             |
|                             | 20                  |                        | 37 349         |                        | 37 349         |                           | 25 117         |  | 2 952         |                          | 8 406         |
| <b>TOTAL PP UOPG10 PUMP</b> |                     | 245 350                | <b>245 350</b> | 233 013                | <b>233 013</b> | 182 239                   | <b>182 239</b> | 22 800   | <b>22 800</b> | 20 924                   | <b>20 924</b> |

**Quadro 11. Parâmetros do PPUOPG10 para perequação de nível 1**

A **repartição de custos de urbanização gerais**, por cada parcela em cada UE, dos custos de urbanização do PUMP apurados no Estudo Prévio a que se refere o RMCPUMP, também referida como repartição de encargos, no nível 1, é realizada através da valorização em função da capacidade construtiva como ilustra o Quadro 12, no qual:

- A coluna K apresenta a valorização média de cada parcela de terreno em cada UE no Plano, o que corresponde à percentagem da respetiva nova

capacidade construtiva que lhe é atribuída pela solução urbanística do PPUOPG10, relativamente à nova capacidade construtiva total prevista no Plano;

| Unidade de execução (UE)    | Nº Parcela no Plano | Valorização em função da capacid. construtiva | Repartição dos custos de urbanização (€) |                    |             |
|-----------------------------|---------------------|---|--|--------------------|-------------|
|                             |                     |   | 2 771 425                                |                    |             |
|                             |                     | K   | L  | M                  |             |
| UE 1                        | 0                   | 0,00%   | 0 €                                      |                    |             |
|                             | 1                   | 1,21%   | 33 644 €                                 |                    | 194 486 €   |
|                             | 4                   | 5,80%   | 160 842 €                                |                    |             |
| UE2                         | 0                   | 0,00%   | 0 €                                      |                    |             |
|                             | 1                   | 42,14%  | 1 167 921 €                              |                    | 1 264 159 € |
|                             | 2                   | 2,99%   | 82 852 €                                 |                    |             |
|                             | 3                   | 0,48%   | 13 386 €                                 |                    |             |
| UE3                         | 0                   | 0,00%   | 0 €                                      |                    |             |
|                             | 4                   | 1,17%   | 32 458 €                                 |                    |             |
|                             | 5                   | 6,78%   | 187 768 €                                |                    |             |
|                             | 6                   | 7,45%   | 206 527 €                                |                    |             |
|                             | 7                   | 0,46%   | 12 835 €                                 |                    |             |
|                             | 8                   | 2,30%   | 63 638 €                                 |                    | 826 565 €   |
|                             | 9                   | 0,00%   | 0 €                                      |                    |             |
|                             | 10                  | 0,00%   | 0 €                                      |                    |             |
|                             | 11                  | 0,00%   | 0 €                                      |                    |             |
|                             | 12                  | 4,20%   | 116 361 €                                |                    |             |
|                             | 13                  | 4,95%   | 137 142 €                                |                    |             |
|                             | 14                  | 2,52%   | 69 838 €                                 |                    |             |
| UE 4                        | 0                   | 0,00%   | 0 €                                      |                    |             |
|                             | 15                  | 0,92%   | 25 553 €                                 |                    | 486 215 €   |
|                             | 16                  | 1,06%   | 29 289 €                                 |                    |             |
|                             | 17                  | 1,18%   | 32 689 €                                 |                    |             |
|                             | 18                  | 1,44%   | 39 898 €                                 |                    |             |
|                             | 20                  | 12,95%  | 358 785 €                                |                    |             |
| <b>TOTAL PP UOPG10 PUMP</b> |                     | <b>100,00%</b>                                | <b>2 771 425 €</b>                       | <b>2 771 425 €</b> |             |

**Quadro 12. Repartição dos encargos de urbanização do PUMP (nível 1)**

- A coluna L apresenta a repartição dos custos de urbanização de nível 1 para cada parcela integrada em cada UE.
- A coluna M apresenta a soma do montante dos custos de urbanização de nível 1 afetos a cada UE.

A UOPG10 é devedora da sua quota parte nos encargos de urbanização do PUMP, estimados em 2.771.425€ (dois milhões setecentos e setenta e um mil e quatrocentos e vinte e cinco euros), incluindo IVA à taxa de 23%;

A **perequação de benefícios** de nível 1, atribuídos pelo PPUOPG10, aplica-se através do IMU definido no PUMP, que nesse âmbito foi calculado através do rácio entre a capacidade construtiva total (381 243 m<sup>2</sup>) e área livre bruta total (3 189 150 m<sup>2</sup>) e resulta num valor arredondado de 0,119543766. A perequação da capacidade construtiva ou dos benefícios, é determinada através do diferencial entre a capacidade construtiva média, por aplicação do IMU, para as parcelas de cada UE e a respetiva capacidade construtiva efetiva. O Quadro 13 apresenta os cálculos perequativos dos benefícios, em que constam as seguintes colunas:

- A coluna N apresenta o cálculo da capacidade construtiva média, pela aplicação do IMU do PUMP à ALB, para cada umas das parcelas integradas nas UE.
- A coluna O apresenta o diferencial entre a capacidade construtiva efetiva e a capacidade construtiva média atribuída pelo PUMP. A UOPG10 apresenta um valor médio de capacidade construtiva 5 055 m<sup>2</sup> abaixo da média do PUMP. Este facto resulta da aplicação ao território das regras urbanísticas específicas desta UOPG e da solução urbanística do Plano. Nestes termos será compensada.
- A coluna P apresenta a valorização do diferencial de capacidade construtiva. O valor padrão a atribuir a cada m<sup>2</sup> de direito construtivo que permite traduzir em dinheiro os valores a compensar cada parcela em cada UE, no que respeita à liquidação das compensações de capacidade construtiva (por comparação com a capacidade média atribuída pelo PUMP) é, de acordo com último parágrafo da página 41 do Estudo Prévio, de 100€/ m<sup>2</sup> (cem euros por metro quadrado) de direitos construtivos.

| Unidade de execução (UE)    | Nº Parcela no Plano | Compensação pela capacidade construtiva |  |  |   |   |
|-----------------------------|---------------------|---|--|--|---|---|
|                             |                     | IMUPUMP= 0,19543766                     |  | Capacidade Construtiva efetiva (m <sup>2</sup> ) | Critério (€m <sup>2</sup> ) 100   |   |
|                             |                     | ALB                                     | Capacidade Construtiva Média (m <sup>2</sup> ) |  | Diferencial de Capacidade Construtiva (efetiva - média) (m <sup>2</sup> ) | Valorização do dif. de Capacidade Construtiva (€) |
|                             |                     | D                                       | N  | H  | O   | P   |
| UE 1                        | 0                   | 57                                      | 7  | 0  | -7  | -682 €  |
|                             | 1                   | 4 429                                   | 529  | 277  | -253  | -25 263 €   |
|                             | 4                   | 13 584                                  | 1 624  | 1 323  | -301  | -30 068 €   |
| UE2                         | 0                   | 1 396                                   | 167  | 0  | -167  | -16 688 €   |
|                             | 1                   | 90 010                                  | 10 760   | 9 608  | -1 152  | -115 191 €  |
|                             | 2                   | 5 779                                   | 691  | 682  | -9  | -924 €  |
|                             | 3                   | 2 141                                   | 256  | 110  | -146  | -14 582 €   |
| UE3                         | 0                   | 1 092                                   | 131  | 0  | -131  | -13 050 €   |
|                             | 4                   | 3 209                                   | 384  | 267  | -117  | -11 658 €   |
|                             | 5                   | 13 595                                  | 1 625  | 1 545  | -80   | -8 041 €  |
|                             | 6                   | 15 228                                  | 1 820  | 1 699  | -121  | -12 135 €   |
|                             | 7                   | 977                                     | 117  | 106  | -11   | -1 117 €  |
|                             | 8                   | 4 959                                   | 593  | 524  | -69   | -6 928 €  |
|                             | 9                   | 0                                       | 0  | 0  | 0   | 0 €   |
|                             | 10                  | 0                                       | 0  | 0  | 0   | 0 €   |
|                             | 11                  | 0                                       | 0  | 0  | 0   | 0 €   |
|                             | 12                  | 10 640                                  | 1 272  | 957  | -315  | -31 463 €   |
|                             | 13                  | 13 023                                  | 1 557  | 1 128  | -429  | -42 861 €   |
| UE 4                        | 0                   | 612                                     | 73   | 0  | -73   | -7 317 €  |
|                             | 15                  | 2 255                                   | 270  | 210  | -59   | -5 936 €  |
|                             | 16                  | 2 349                                   | 281  | 241  | -40   | -3 988 €  |
|                             | 17                  | 2 513                                   | 300  | 269  | -32   | -3 153 €  |
|                             | 18                  | 2 793                                   | 334  | 328  | -6  | -567 €  |
|                             | 20                  | 37 349                                  | 4 465  | 2 952  | -1 513  | -151 321 €  |
| <b>TOTAL PP UOPG10 PUMP</b> |                     | 233 013                                 | 27 855   | 22 800   | -5 055  | -505 526 €  |

Diferencial de área negativo corresponde a capacidade construtiva efetiva inferior à média. Valorização monetária negativa corresponde compensação a favor da parcela.

**Quadro 13. Cálculo de compensação pela capacidade construtiva – nível 1**

A **perequação de cedências do nível 1** destina-se a áreas afetas a infraestruturas estruturantes, áreas verdes de proteção e enquadramento públicas e via secundária – V9, cedidas para o domínio público recorrendo à aplicação da Área de Cedência Média (ACM) respetiva.

O PUMP define área de cedência média como o valor expresso em metros quadrados por hectare, correspondente ao quociente entre o somatório da totalidade das áreas de cedência a realizar numa unidade de execução e a totalidade da área da unidade de execução. O Estudo Prévio esclarece que se deve entender como a totalidade da UE ALB dessa unidade, atendendo a que é apenas nessa área que são conferidos novos direitos aos seus proprietários.



**Figura 7. Áreas de cedência contabilizadas para o nível 1**

A área efetiva a ceder para estes fins decorre da área de intervenção considerada no PPUOPG10 e da solução de desenho urbano proposto pelo Plano perfazendo um total

de 20.924m<sup>2</sup>. As áreas de cedência efetivas de nível 1 incidentes em cada parcela e em cada UE encontram-se na coluna J dos quadros 24. e 27. A ACM do PUMP foi obtida através do rácio entre a cedência total prevista<sup>9</sup> (466 779 m<sup>2</sup>) e ALB total (3 189 150 m<sup>2</sup>) e resulta num valor arredondado de 0,1464. O Quadro 14 apresenta os cálculos perequativos de cedências de nível 1 no qual constam as seguintes novas colunas:

- A coluna Q apresenta o cálculo de cedência média pela aplicação da ACM do PUMP à ALB de cada parcela em cada UE.
- A coluna R apresenta o diferencial entre a área de cedência efetiva e a área de cedência média ao nível do PUMP.
- A coluna S apresenta a conversão do diferencial de cedência em edificabilidade através da multiplicação pelo IMU do PUMP (0,1195). A UOPG10 é globalmente devedora do montante compensatório relativo às cedências entre UOPG, uma vez que, cede uma área de terreno inferior à média do PUMP, equivalente a 1.576 m<sup>2</sup> de direitos construtivos a compensar o fundo do PUMP, contudo, algumas parcelas são compensadas porque cedem mais do que a média do PUMP.
- A coluna T apresenta a valorização do diferencial de cedências convertido em capacidade construtiva no nível 1. O valor padrão atribuído a cada m<sup>2</sup> de direito construtivo, que permite traduzir em dinheiro a compensação determinada para cada uma das parcelas pertencentes a cada UE, no que respeita a cedência no nível 1 (por comparação com a cedência média atribuída pelo PUMP) é, de acordo com primeiro parágrafo da página 41 do Estudo Prévio, de 300€/ m<sup>2</sup> (trezentos euros por metro quadrado) de direitos construtivos.

---

<sup>9</sup> Estimada para o nível 1 no Estudo Prévio

| Unidade de execução (UE)    | Nº Parcela no Plano | Compensação cedências  |                |                          |   |  |   |
|-----------------------------|---------------------|------------------------|----------------|--------------------------|---|--|---|
|                             |                     | ACM PUMP= 0,1463647053 |                | Cedência efetiva nível 1 | Diferencial de cedência (efetiva-média) (m <sup>2</sup> ) | Critério (€m <sup>2</sup> ) 300                        |   |
|                             |                     | ALB                    | Cedência média |                          |   | Conversão do dif. de cedências em capacid. construtiva | Valorização da compensação de cedências |
|                             |                     | D                      | Q              | J                        | R   | S  | T                                       |
| UE 1                        | 0                   | 57                     | 8              | 57                       | 49  | 6  | -1 745 €                                |
|                             | 1                   | 4 429                  | 648            | 1 175                    | 526   | 63   | -18 877 €                               |
|                             | 4                   | 13 584                 | 1 988          | 1 551                    | -437  | -52  | 15 663 €                                |
| UE2                         | 0                   | 1 396                  | 204            | 1 396                    | 1 192   | 142  | -42 737 €                               |
|                             | 1                   | 90 010                 | 13 174         | 2 813                    | -10 361   | -1 239   | 371 579 €                               |
|                             | 2                   | 5 779                  | 846            | 0                        | -846  | -101   | 30 335 €                                |
|                             | 3                   | 2 141                  | 313            | 0                        | -313  | -37  | 11 238 €                                |
| UE3                         | 0                   | 1 092                  | 160            | 1 092                    | 932   | 111  | -33 421 €                               |
|                             | 4                   | 3 209                  | 470            | 1 093                    | 623   | 74   | -22 340 €                               |
|                             | 5                   | 13 595                 | 1 990          | 0                        | -1 990  | -238   | 71 359 €                                |
|                             | 6                   | 15 228                 | 2 229          | 0                        | -2 229  | -266   | 79 933 €                                |
|                             | 7                   | 977                    | 143            | 0                        | -143  | -17  | 5 127 €                                 |
|                             | 8                   | 4 959                  | 726            | 80                       | -646  | -77  | 23 159 €                                |
|                             | 9                   | 0                      | 0              | 0                        | 0   | 0  | 0 €                                     |
|                             | 10                  | 0                      | 0              | 0                        | 0   | 0  | 0 €                                     |
|                             | 11                  | 0                      | 0              | 0                        | 0   | 0  | 0 €                                     |
|                             | 12                  | 10 640                 | 1 557          | 0                        | -1 557  | -186   | 55 849 €                                |
|                             | 13                  | 13 023                 | 1 906          | 2 649                    | 742   | 89   | -26 624 €                               |
| 14                          | 5 023               | 735                    | 0              | -735                     | -88   | 26 366 €   |   |
| UE 4                        | 0                   | 612                    | 90             | 612                      | 523   | 62   | -18 739 €                               |
|                             | 15                  | 2 255                  | 330            | 0                        | -330  | -39  | 11 837 €                                |
|                             | 16                  | 2 349                  | 344            | 0                        | -344  | -41  | 12 331 €                                |
|                             | 17                  | 2 513                  | 368            | 0                        | -368  | -44  | 13 193 €                                |
|                             | 18                  | 2 793                  | 409            | 0                        | -409  | -49  | 14 662 €                                |
|                             | 20                  | 37 349                 | 5 467          | 8 406                    | 2 940   | 351  | -105 425 €                              |
| <b>TOTAL PP UOPG10 PUMP</b> |                     | 233 013                | 34 105         | 20 924                   |   | -1 576   | 472 724 €                               |

Diferencial de área positivo corresponde a cedência efetiva superior à média. Valorização monetária negativa corresponde compensação a favor da parcela.

#### Quadro 14. Cálculo de compensação pelas cedências – nível 1

O Quadro 15 apresenta, da seguinte forma, a síntese dos valores apurados para a perequação de encargos, benefícios e cedências no nível 1, em valor monetário:

- A coluna L, já anteriormente indicada no Quadro 12, apresenta a repartição de custos de urbanização de nível 1 constando as importâncias devidas por cada parcela.
- A coluna P apresenta os montantes resultantes da perequação de benefícios, ou seja, a distribuição das compensações por capacidade construtiva concreta no nível 1 (do conjunto das UOPG do PUMP). Atendendo a que a capacidade construtiva das parcelas do PPUOPG10 é sempre inferior à capacidade média atribuída pelo PUMP estas parcelas são credoras no âmbito deste processo nos montantes indicados no quadro.
- A coluna T apresenta os montantes resultantes da perequação de cedências, ou seja, a distribuição de compensações pelas cedências no nível 1 (do conjunto das UOPG do PUMP). Quando a cedência da parcela é inferior à cedência média (por aplicação da ACM do PUMP) esta parcela é devedora encontrando-se registado o valor positivo, ou seja a somar. Quando a cedência da parcela é superior à média (por aplicação da ACM do PUMP) esta parcela é credora encontrando-se registado o respetivo montante negativo, ou seja a descontar.
- A coluna U apresenta os custos totais de perequação compensatória incluindo: os custos de urbanização e os de compensações (cedências e capacidade construtiva) do conjunto das UOPG (nível 1) apurados e fixados neste Plano de Pormenor.

| Unidade de execução (UE)    | Nº Parcela no Plano | Repartição dos custos de urbanização | Compensação de Cacacidade construtiva | Compensação de cedências | Total de encargos e compensações nível 1 |
|-----------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|--|
|                             |                     | (€)                                  | (€)                                   | (€)                      | (€)                                      |
|                             |                     | L                                    | P                                     | T                        | U  |
| UE 1                        | 0                   | 0 €                                  | -682 €                                | -1 745 €                 | -2 427 €                                 |
|                             | 1                   | 33 644 €                             | -25 263 €                             | -18 877 €                | -10 496 €                                |
|                             | 4                   | 160 842 €                            | -30 068 €                             | 15 663 €                 | 146 438 €                                |
| UE2                         | 0                   | 0 €                                  | -16 688 €                             | -42 737 €                | -59 425 €                                |
|                             | 1                   | 1 167 921 €                          | -115 191 €                            | 371 579 €                | 1 424 309 €                              |
|                             | 2                   | 82 852 €                             | -924 €                                | 30 335 €                 | 112 263 €                                |
|                             | 3                   | 13 386 €                             | -14 582 €                             | 11 238 €                 | 10 043 €                                 |
| UE3                         | 0                   | 0 €                                  | -13 050 €                             | -33 421 €                | -46 472 €                                |
|                             | 4                   | 32 458 €                             | -11 658 €                             | -22 340 €                | -1 540 €                                 |
|                             | 5                   | 187 768 €                            | -8 041 €                              | 71 359 €                 | 251 087 €                                |
|                             | 6                   | 206 527 €                            | -12 135 €                             | 79 933 €                 | 274 325 €                                |
|                             | 7                   | 12 835 €                             | -1 117 €                              | 5 127 €                  | 16 845 €                                 |
|                             | 8                   | 63 638 €                             | -6 928 €                              | 23 159 €                 | 79 869 €                                 |
|                             | 9                   | 0 €                                  | 0 €                                   | 0 €                      | 0 €                                      |
|                             | 10                  | 0 €                                  | 0 €                                   | 0 €                      | 0 €                                      |
|                             | 11                  | 0 €                                  | 0 €                                   | 0 €                      | 0 €                                      |
|                             | 12                  | 116 361 €                            | -31 463 €                             | 55 849 €                 | 140 746 €                                |
|                             | 13                  | 137 142 €                            | -42 861 €                             | -26 624 €                | 67 657 €                                 |
|                             | 14                  | 69 838 €                             | -2 593 €                              | 26 366 €                 | 93 611 €                                 |
| UE 4                        | 0                   | 0 €                                  | -7 317 €                              | -18 739 €                | -26 057 €                                |
|                             | 15                  | 25 553 €                             | -5 936 €                              | 11 837 €                 | 31 454 €                                 |
|                             | 16                  | 29 289 €                             | -3 988 €                              | 12 331 €                 | 37 632 €                                 |
|                             | 17                  | 32 689 €                             | -3 153 €                              | 13 193 €                 | 42 730 €                                 |
|                             | 18                  | 39 898 €                             | -567 €                                | 14 662 €                 | 53 993 €                                 |
|                             | 20                  | 358 785 €                            | -151 321 €                            | -105 425 €               | 102 039 €                                |
| <b>TOTAL PP UOPG10 PUMP</b> |                     | <b>2 771 425 €</b>                   | <b>-505 526 €</b>                     | <b>472 724 €</b>         | <b>2 738 623 €</b>                       |

Valor monetário positivo corresponde a pagamento ao fundo de compensação do PUMP somadas as compensações a favor do fundo e descontadas as compensações a favor de cada parcela.

**Quadro 15. Resumo do cálculo de perequação da UOPG10 no nível 1**

## 6.2. Perequação compensatória de nível 2 – na UOPG10

Nos termos do artigo 93.º do PUMP no nível 2 deve fazer-se a perequação dos benefícios e encargos no âmbito de cada UOPG, entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade abrangidos. De acordo com o mesmo artigo a perequação no âmbito das UOPG realiza-se através de:

*“a) Repartição dos encargos por todos os proprietários na proporção da valorização média dos seus terrenos;*

*b) Estabelecimento de um índice médio de utilização, combinado com uma área de cedência média;*

*c) Adjudicação de lotes ou parcelas através de operação de reparcelamento, na proporção do valor dos terrenos à data do início do processo ou na proporção da sua área.”*

Neste Plano opta-se pela aplicação das alíneas a) e b), pelo que a **perequação de nível 2** é assegurada através dos seguintes três mecanismos:

- Repartição dos custos das **obras de urbanização que viabilizam os lotes** e outros custos associados estimados, apenas de forma indicativa no presente Plano, no montante de 5 269 319 €.
- **Perequação de benefícios** por aplicação do índice médio de utilização (IMU) do PP de 0,097848584 à ALB de cada parcela e apuramento do diferencial para a capacidade média efetiva.
- **Perequação de cedências** por aplicação da Área de cedência média do PP (ACM) de 0,128108130 à ALB de cada parcela e apuramento do diferencial para a cedência efetiva.

Os encargos de urbanização neste nível consistem nas **obras de urbanização que viabilizam os lotes** e outros custos associados. Atualmente estas obras encontram-se em fase de estudo prévio pelo que os valores aqui estimados não devem ser tomados certos e vinculativos no âmbito do processo perequativo. Nestes termos o presente subcapítulo trata-se de uma estimativa de distribuição equitativa a aferir e concertar no âmbito de cada Unidade de Execução (UE) entre os promotores da mesma. A versão final da comparticipação de cada parcela na respetiva UE será ponderada e ficará definida no respetivo contrato de urbanização. No presente Plano é definida a repartição de

encargos de urbanização de nível 2, que corresponde ao montante percentual a afetar a cada unidade de execução.

| Unidade de execução (UE)   | Nº Parcela no Plano | Área Total de parcelas (m <sup>2</sup> ) |                | Área Livre Bruta (ALB) (m <sup>2</sup> ) |                | Área de Lotes na ALB (AL) (m <sup>2</sup> ) |                | Capacidade construtiva efetiva (m <sup>2</sup> ) |               | Cedência efetiva Nível 2 (m <sup>2</sup> ) |               |
|----------------------------|---------------------|--|----------------|--|----------------|---|----------------|--|---------------|--|---------------|
|                            |                     | AA                                       | BB             | CC                                       | DD             | EE  | FF             | GG   | HH            | II   | JJ            |
|                            |                     |  |                |  |                |   |                |  |               |  |               |
| UE 1                       | 0                   |  | 57             |  | 57             |   | 0              |  | 0             |  | 0             |
|                            | 1                   | 18070                                    | 4429           | 18070                                    | 4429           | 12196                                       | 2 110          | 1600   | 277           | 3091                                       | 1 144         |
|                            | 4                   |  | 13584          |  | 13584          |   | 10 086         |  | 1323          |  | 1 947         |
| UE2                        | 0                   |  | 1396           |  | 1396           |   | -              |  | 0             |  | 0             |
|                            | 1                   | 103348                                   | 90010          | 99326                                    | 90010          | 82111                                       | 75 860         | 10400  | 9608          | 13006                                      | 11 337        |
|                            | 2                   |  | 5779           |  | 5779           |   | 5 382          |  | 682           |  | 398           |
|                            | 3                   |  | 6162           |  | 2141           |   | 869            |  | 110           |  | 1 272         |
| UE3                        | 0                   |  | 1092           |  | 1092           |   | -              |  | 0             |  | 0             |
|                            | 4                   |  | 3209           |  | 3209           |   | 2 116          |  | 267           |  | 0             |
|                            | 5                   |  | 13595          |  | 13595          |   | 12 243         |  | 1545          |  | 1352          |
|                            | 6                   |  | 15228          |  | 15228          |   | 13 466         |  | 1699          |  | 1762          |
|                            | 7                   |  | 977            |  | 977            |   | 837            |  | 106           |  | 140           |
|                            | 8                   | 76061                                    | 7638           | 67745                                    | 4959           | 53893                                       | 4 149          | 6800   | 524           | 8939                                       | 730           |
|                            | 9                   |  | 260            |  | 0              |   | -              |  | 0             |  | 0             |
|                            | 10                  |  | 3731           |  | 0              |   | -              |  | 0             |  | 0             |
|                            | 11                  |  | 1646           |  | 0              |   | -              |  | 0             |  | 0             |
|                            | 12                  |  | 10640          |  | 10640          |   | 7 587          |  | 957           |  | 3053          |
|                            | 13                  |  | 13023          |  | 13023          |   | 8 942          |  | 1128          |  | 1433          |
| 14                         |                     | 5023                                     |                | 5023                                     |                | 4 554                                       |                | 575  |               | 470  |               |
| UE 4                       | 0                   |  | 612            |  | 612            |   | -              |  | 0             |  | 0             |
|                            | 15                  |  | 2255           |  | 2255           |   | 1 789          |  | 210           |  | 466           |
|                            | 16                  | 47872                                    | 2349           | 47872                                    | 2349           | 34038                                       | 2 050          | 4000   | 241           | 4816                                       | 299           |
|                            | 17                  |  | 2513           |  | 2513           |   | 2 288          |  | 269           |  | 225           |
|                            | 18                  |  | 2793           |  | 2793           |   | 2 793          |  | 328           |  | 0             |
| 20                         |                     | 37349                                    |                | 37349                                    |                | 25 117                                      |                | 2952   |               | 3826                                       |               |
| <b>TOTAL PP UOPG10 PUM</b> |                     | 245 350                                  | <b>245 350</b> | 233 013                                  | <b>233 013</b> | 182 239                                     | <b>182 239</b> | 22 800   | <b>22 800</b> | 29 851                                     | <b>29 851</b> |

**Quadro 16. Parâmetros do PP UOPG10 para perequação compensatória de nível 2**

É também apurada a estimativa de repartição de encargos para cada parcela integrada na respetiva UE, para realização das obras de urbanização que viabilizam os lotes definidos pelo PP UOPG10 e outros custos associados, e calculadas as

compensações relativas à capacidade de construtiva e às áreas de cedência internas do Plano<sup>10</sup>.

O Quadro 16 expõe os parâmetros fundamentais da Proposta de Plano para a perequação a aplicar a cada parcela em cada unidade de execução (UE) no nível 2:

- A coluna AA apresenta a área total de cada Unidade de Execução (UE).
- A coluna BB apresenta a área de cada parcela em cada UE.
- A coluna CC apresenta a Área Livre Bruta (ALB) de cada UE.
- A coluna DD apresenta a Área Livre Bruta (ALB) de cada parcela em cada UE. Corresponde à diferença entre a área total de cada parcela e a área comprometida. A ALB é a área que é contemplada por novos direitos construtivos no âmbito da UOPG 10.
- A coluna EE apresenta a área de lotes (AL) definidos pela solução urbanística do PP na área livre bruta de cada UE. Não considera a área afeta aos designados lotes existentes (LE).
- A coluna FF apresenta a área de lotes (AL) definidos pela solução urbanística do PP na ALB de cada parcela em cada UE. Não considera a área afeta aos designados lotes existentes (LE).
- A coluna GG apresenta a capacidade construtiva efetiva de cada UE. Corresponde ao somatório da capacidade construtiva dos lotes integrados na UE. A capacidade construtiva total é de 22.800 m<sup>2</sup>.
- A coluna HH apresenta a capacidade construtiva efetiva de cada parcela na UE. Corresponde ao produto da área da parcela pelo rácio entre a capacidade construtiva da UE e a área de novos lotes da UE.
- A coluna II e JJ apresentam, para cada UE e para cada parcela, a área de cedência de nível 2 efetiva, correspondente às áreas verdes públicas de enquadramento, áreas verdes públicas lineares e vias de acesso local.

---

<sup>10</sup> Abrangendo exclusivamente "vias de acesso local", "áreas verdes lineares" e "áreas verdes de enquadramento".

| Unidade de execução (UE)    | Nº Parcela no Plano | Valorização em função da capacid. construtiva | Repartição dos custos de urbanização (€) |                    |             |
|-----------------------------|---------------------|---|--|--------------------|-------------|
|                             |                     |   | KK                                       | LL                 | MM          |
|                             |                     |   | 5 269 319                                |                    |             |
| UE 1                        | 0                   | 0,00%   | 0 €                                      | 369 777 €          | 7%          |
|                             | 1                   | 1,21%   | 63 967 €                                 |                    |             |
|                             | 4                   | 5,80%   | 305 809 €                                |                    |             |
| UE2                         | 0                   | 0,00%   | 0 €                                      | 2 403 549 €        | 46%         |
|                             | 1                   | 42,14%  | 2 220 571 €                              |                    |             |
|                             | 2                   | 2,99%   | 157 527 €                                |                    |             |
|                             | 3                   | 0,48%   | 25 451 €                                 |                    |             |
| UE3                         | 0                   | 0,00%   | 0 €                                      | 1 571 551 €        | 30%         |
|                             | 4                   | 1,17%   | 61 712 €                                 |                    |             |
|                             | 5                   | 6,78%   | 357 005 €                                |                    |             |
|                             | 6                   | 7,45%   | 392 670 €                                |                    |             |
|                             | 7                   | 0,46%   | 24 403 €                                 |                    |             |
|                             | 8                   | 2,30%   | 120 995 €                                |                    |             |
|                             | 9                   | 0,00%   | 0 €                                      |                    |             |
|                             | 10                  | 0,00%   | 0 €                                      |                    |             |
|                             | 11                  | 0,00%   | 0 €                                      |                    |             |
|                             | 12                  | 4,20%   | 221 237 €                                |                    |             |
|                             | 13                  | 4,95%   | 260 748 €                                |                    |             |
| UE 4                        | 0                   | 0,00%   | 0 €                                      | 924 442 €          | 18%         |
|                             | 15                  | 0,92%   | 48 584 €                                 |                    |             |
|                             | 16                  | 1,06%   | 55 688 €                                 |                    |             |
|                             | 17                  | 1,18%   | 62 153 €                                 |                    |             |
|                             | 18                  | 1,44%   | 75 859 €                                 |                    |             |
|                             | 20                  | 12,95%  | 682 159 €                                |                    |             |
| <b>TOTAL PP UOPG10 PUMP</b> |                     | <b>100,00%</b>                                | <b>5 269 319 €</b>                       | <b>5 269 319 €</b> | <b>100%</b> |

**Quadro 17. Repartição equitativa com obras de urbanização estimadas**

A repartição, por cada parcela em cada UE, dos custos de urbanização do PP estimados, é realizada através da valorização em função da capacidade construtiva como ilustra o Quadro 17, no qual:

- A coluna KK apresenta a valorização média de cada parcela de terreno em cada UE no Plano, o que corresponde à percentagem da respetiva nova capacidade construtiva que lhe é atribuída pela solução urbanística do PPUOPG10, relativamente à nova capacidade construtiva prevista no plano;
- A coluna LL apresenta a repartição dos custos de urbanização de nível 2 por cada parcela em cada UE;
- A coluna MM apresenta, em valor monetário, a soma dos dos custos de urbanização de nível 2 afetos a cada EU e o seu significado percentual.

A **perequação de benefícios** de nível 2, atribuídos pelo PPUOPG10, aplica-se através do IMU do PP calculado através do rácio entre a capacidade construtiva total (22 800 m<sup>2</sup>) e a área livre bruta total (233 013 m<sup>2</sup>), resultando num valor arredondado de 0,0978. A perequação relativa à capacidade construtiva, ou de benefícios, é realizada por obtenção do diferencial de capacidade construtiva média, por aplicação do IMU do PP, de cada parcela em cada UE e a capacidade efetiva de cada parcela em cada UE. O Quadro 18 apresenta os cálculos perequativos de benefícios, no qual constam as seguintes novas colunas:

- A coluna NN apresenta o cálculo da capacidade construtiva média pela aplicação do IMU do PP à ALB de cada parcela em cada UE.
- A coluna OO apresenta o diferencial entre a capacidade construtiva efetiva e a capacidade construtiva média atribuída pelo PP.
- A coluna PP apresenta a valorização do diferencial de capacidade construtiva. O valor padrão a atribuir a cada m<sup>2</sup> de direito construtivo que permite traduzir em dinheiro os valores a compensar cada parcela em cada UE, no que respeita à liquidação das compensações de capacidade construtiva (por comparação com a capacidade média atribuída pelo PP) é, de acordo com último parágrafo da página 41 do Estudo Prévio, de 200€/ m<sup>2</sup> (duzentos euros por metro quadrado) de direitos construtivos.

| Unidade de execução (UE)    | Nº Parcela no Plano | Compensação pela capacidade construtiva |  |  |   |   |
|-----------------------------|---------------------|---|--|--|---|---|
|                             |                     | IMUPUMP= 0,097848584                    |  | Capacidade Construtiva efetiva (m <sup>2</sup> ) | Critério (€m <sup>2</sup> ) 200   |   |
|                             |                     | ALB                                     | Capacidade Construtiva Média (m <sup>2</sup> ) |  | Diferencial de Capacidade Construtiva (efetiva - média) (m <sup>2</sup> ) | Valorização do dif. de Capacidade Construtiva (€) |
|                             |                     | DD                                      | NN   | HH   | OO  | PP  |
| UE 1                        | 0                   | 57                                      | 6  | 0  | -6  | -1 116 €  |
|                             | 1                   | 4 429                                   | 433  | 277  | -157  | -31 310 €   |
|                             | 4                   | 13 584                                  | 1 329  | 1 323  | -6  | -1 194 €  |
| UE 2                        | 0                   | 1 396                                   | 137  | 0  | -137  | -27 319 €   |
|                             | 1                   | 90 010                                  | 8 807  | 9 608  | 801   | 160 176 €   |
|                             | 2                   | 5 779                                   | 565  | 682  | 116   | 23 227 €  |
|                             | 3                   | 2 141                                   | 209  | 110  | -99   | -19 873 €   |
| UE 3                        | 0                   | 1 092                                   | 107  | 0  | -107  | -21 364 €   |
|                             | 4                   | 3 209                                   | 314  | 267  | -47   | -9 392 €  |
|                             | 5                   | 13 595                                  | 1 330  | 1 545  | 215   | 42 905 €  |
|                             | 6                   | 15 228                                  | 1 490  | 1 699  | 209   | 41 805 €  |
|                             | 7                   | 977                                     | 96   | 106  | 10  | 2 004 €   |
|                             | 8                   | 4 959                                   | 485  | 524  | 38  | 7 661 €   |
|                             | 9                   | 0                                       | 0  | 0  | 0   | 0 €   |
|                             | 10                  | 0                                       | 0  | 0  | 0   | 0 €   |
|                             | 11                  | 0                                       | 0  | 0  | 0   | 0 €   |
|                             | 12                  | 10 640                                  | 1 041  | 957  | -84   | -16 761 €   |
|                             | 13                  | 13 023                                  | 1 274  | 1 128  | -146  | -29 214 €   |
| 14                          | 5 023               | 491                                     | 575  | 83   | 16 609 €  |   |
| UE 4                        | 0                   | 612                                     | 60   | 0  | -60   | -11 979 €   |
|                             | 15                  | 2 255                                   | 221  | 210  | -10   | -2 087 €  |
|                             | 16                  | 2 349                                   | 230  | 241  | 11  | 2 217 €   |
|                             | 17                  | 2 513                                   | 246  | 269  | 23  | 4 600 €   |
|                             | 18                  | 2 793                                   | 273  | 328  | 55  | 10 986 €  |
|                             | 20                  | 37 349                                  | 3 655  | 2 952  | -703  | -140 583 €  |
| <b>TOTAL PP UOPG10 PUMP</b> |                     | 233 013                                 | 22 800   | 22 800   | 0   | 0 €   |

Diferencial de área negativo corresponde a capacidade construtiva efetiva a inferior à média. Valorização monetária negativa corresponde compensação a favor da parcela.

**Quadro 18. Cálculo de compensação pela capacidade construtiva – nível 2**

A **perequação de cedências do nível 2** destina-se a áreas verdes públicas de enquadramento, áreas verdes públicas lineares e vias de acesso local que resultam da solução de desenho urbano adotada no presente Plano, contabilizadas num total de 29.851m<sup>2</sup>.



**Figura 8. Áreas de cedência contabilizadas para o nível 2**

As áreas de cedência efetivas de nível 2 correspondentes a cada parcela e em cada UE encontram-se nas colunas JJ dos Quadro 16 e Quadro 19. A área de cedência média do PPUOPG10 nível 2 é obtida pelo rácio entre o total de cedências estimado para o nível 2 (29.851m<sup>2</sup>) e a ALB (233.013m<sup>2</sup>) resultando na ACM PPUOPG10 arredondada em 0,1281. O Quadro 19 apresenta o valor das compensações por cedências de nível 2 a que há lugar:

| Unidade de execução (UE) | Nº Parcela no Plano         | Compensação cedências |                     |                                  |  |   |   |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------|--|---|---|
|                          |                             | ACM PUMP= 0,28108130  |                     | Cedência efetiva de nível 2 (m²) | Diferencial de cedência (efetiva-média) (m²) | Critério (€/m²) 300   |   |
|                          |                             | ALB                   | Cedência média (m²) |                                  |  | Conversão do dif. de cedências em capacid. construtiva (m²) | Valorização da compensação de cedências (€) |
|                          |                             | Dd                    | QQ                  | JJ                               | RR   | SS  | TT  |
| UE 1                     | 0                           | 57                    | 7                   | 0                                | -7   | -1  | 214 €                                       |
|                          | 1                           | 4 429                 | 567                 | 1 144                            | 577  | 56  | -16 937 €                                   |
|                          | 4                           | 13 584                | 1 740               | 1 947                            | 206  | 20  | -6 057 €                                    |
| UE2                      | 0                           | 1 396                 | 179                 | 0                                | -179   | -17   | 5 250 €                                     |
|                          | 1                           | 90 010                | 11 531              | 11 337                           | -194   | -19   | 5 707 €                                     |
|                          | 2                           | 5 779                 | 740                 | 398                              | -343   | -34   | 10 063 €                                    |
|                          | 3                           | 2 141                 | 274                 | 1 272                            | 997  | 98  | -29 273 €                                   |
| UE3                      | 0                           | 1 092                 | 140                 | 0                                | -140   | -14   | 4 105 €                                     |
|                          | 4                           | 3 209                 | 411                 | 0                                | -411   | -40   | 12 067 €                                    |
|                          | 5                           | 13 595                | 1 742               | 1 352                            | -390   | -38   | 11 442 €                                    |
|                          | 6                           | 15 228                | 1 951               | 1 762                            | -189   | -18   | 5 540 €                                     |
|                          | 7                           | 977                   | 125                 | 140                              | 15   | 1   | -432 €                                      |
|                          | 8                           | 4 959                 | 635                 | 730                              | 94   | 9   | -2 771 €                                    |
|                          | 9                           | 0                     | 0                   | 0                                | 0  | 0   | 0 €   |
|                          | 10                          | 0                     | 0                   | 0                                | 0  | 0   | 0 €   |
|                          | 11                          | 0                     | 0                   | 0                                | 0  | 0   | 0 €   |
|                          | 12                          | 10 640                | 1 363               | 3 053                            | 1 690  | 165   | -49 603 €                                   |
| UE 4                     | 0                           | 612                   | 78                  | 0                                | -78  | -8  | 2 302 €                                     |
|                          | 15                          | 2 255                 | 289                 | 466                              | 177  | 17  | -5 204 €                                    |
|                          | 16                          | 2 349                 | 301                 | 299                              | -2   | 0   | 63 €  |
|                          | 17                          | 2 513                 | 322                 | 225                              | -97  | -9  | 2 850 €                                     |
|                          | 18                          | 2 793                 | 358                 | 0                                | -358   | -35   | 10 504 €                                    |
|                          | 20                          | 37 349                | 4 785               | 3 826                            | -959   | -94   | 28 151 €                                    |
|                          | <b>TOTAL PP UOPG10 PUMP</b> | <b>233 013</b>        | <b>29 851</b>       | <b>29 851</b>                    | <b>0</b>                                     | <b>0</b>  | <b>0 €</b>                                  |

Diferencial de área negativo corresponde a cedência efetiva inferior à média. Valorização monetária negativa corresponde compensação a favor da parcela.

#### Quadro 19. Cálculo de compensação pelas cedências – nível 2

No Quadro 19 constam as seguintes novas colunas:

- A coluna QQ apresenta o cálculo de cedência média pela aplicação da ACM do PP à ALB de cada parcela em cada UE.
- A coluna RR apresenta o diferencial entre a área de cedência efetiva e a área de cedência média ao nível do PP.
- A coluna SS apresenta a conversão do diferencial de cedência em edificabilidade através da multiplicação pelo IMU do PP (0,09785).
- A coluna TT apresenta a valorização do diferencial de cedências convertido em capacidade construtiva no nível 2. O valor padrão atribuído a cada m<sup>2</sup> de direito construtivo que permite traduzir em dinheiro os valores de compensação de cada parcela dentro de cada UE, no que respeita a cedência no nível 2 (por comparação com a cedência média atribuída pelo PP) é, de acordo com primeiro parágrafo da página 41 do Estudo Prévio, de 200€/ m<sup>2</sup> (duzentos euros por metro quadrado) de direitos construtivos.

O Quadro 20 apresenta, da seguinte forma, a síntese dos valores estimados para a perequação de encargos, benefícios e cedências no nível 2:

- A coluna LL, já anteriormente integrada no Quadro 17, apresenta a repartição do custo das obras de urbanização (de nível 2) estimado, discriminando as importâncias devidas por cada parcela.
- A coluna PP, já constante no Quadro 18, apresenta os montantes resultantes da perequação de benefícios, ou seja, a repartição das compensações por capacidade construtiva no nível 2 (dentro da UOPG). Quando a capacidade construtiva da parcela é superior à capacidade construtiva média (por aplicação da IMU do PP) esta parcela é devedora encontrando-se registado o valor positivo, ou seja, a somar aos encargos de urbanização. Quando a cedência da parcela é inferior à média (por aplicação da IMU do PP) esta parcela é credora encontrando-se registado o respetivo montante negativo, ou seja, a descontar.

| Unidade de execução (UE)    | Nº Parcela no Plano | Repartição dos custos de urbanização |             | Compensação de Cacacidade construtiva | Compensação de cedências | Total de compensações |            | Estimativa do total de encargos e compensações |
|-----------------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------|--|
|                             |                     | (€)                                  | %           | (€)                                   | (€)                      | (€)                   | %          | (€)  |
|                             |                     | LL                                   |             | PP                                    | TT                       | UU                    |            | VV   |
| UE 1                        | 0                   | 0 €                                  |             | -1 116 €                              | 214 €                    | -901 €                |            | -901 €   |
|                             | 1                   | 63 967 €                             | 7%          | -31 310 €                             | -16 937 €                | -48 248 €             | -56 400 €  | 15 719 €                                       |
|                             | 4                   | 305 809 €                            |             | -1 194 €                              | -6 057 €                 | -7 250 €              |            | 298 559 €                                      |
| UE2                         | 0                   | 0 €                                  |             | -27 319 €                             | 5 250 €                  | -22 069 €             |            | -22 069 €                                      |
|                             | 1                   | 2 220 571 €                          | 46%         | 160 176 €                             | 5 707 €                  | 165 883 €             | 127 957 €  | 2 386 455 €                                    |
|                             | 2                   | 157 527 €                            |             | 23 227 €                              | 10 063 €                 | 33 290 €              |            | 190 816 €                                      |
|                             | 3                   | 25 451 €                             |             | -19 873 €                             | -29 273 €                | -49 146 €             |            | -23 696 €                                      |
| UE3                         | 0                   | 0 €                                  |             | -21 364 €                             | 4 105 €                  | -17 259 €             |            | -17 259 €                                      |
|                             | 4                   | 61 712 €                             |             | -9 392 €                              | 12 067 €                 | 2 675 €               |            | 64 387 €                                       |
|                             | 5                   | 357 005 €                            |             | 42 905 €                              | 11 442 €                 | 54 348 €              |            | 411 352 €                                      |
|                             | 6                   | 392 670 €                            |             | 41 805 €                              | 5 540 €                  | 47 345 €              |            | 440 015 €                                      |
|                             | 7                   | 24 403 €                             |             | 2 004 €                               | -432 €                   | 1 572 €               |            | 25 975 €                                       |
|                             | 8                   | 120 995 €                            | 30%         | 7 661 €                               | -2 771 €                 | 4 890 €               | 26 623 €   | 125 885 €                                      |
|                             | 9                   | 0 €                                  |             | 0 €                                   | 0 €                      | 0 €                   |            | 0 €  |
|                             | 10                  | 0 €                                  |             | 0 €                                   | 0 €                      | 0 €                   |            | 0 €  |
|                             | 11                  | 0 €                                  |             | 0 €                                   | 0 €                      | 0 €                   |            | 0 €  |
|                             | 12                  | 221 237 €                            |             | -16 761 €                             | -49 603 €                | -66 364 €             |            | 154 873 €                                      |
|                             | 13                  | 260 748 €                            |             | -29 214 €                             | 6 913 €                  | -22 301 €             |            | 238 448 €                                      |
| 14                          | 132 783 €           |                                      | 16 609 €    | 5 107 €                               | 21 716 €                 |                       | 154 498 €  |  |
| UE 4                        | 0                   | 0 €                                  |             | -11 979 €                             | 2 302 €                  | -9 677 €              |            | -9 677 €                                       |
|                             | 15                  | 48 584 €                             |             | -2 087 €                              | -5 204 €                 | -7 291 €              |            | 41 293 €                                       |
|                             | 16                  | 55 688 €                             |             | 2 217 €                               | 63 €                     | 2 280 €               |            | 57 968 €                                       |
|                             | 17                  | 62 153 €                             | 18%         | 4 600 €                               | 2 850 €                  | 7 449 €               | -98 180 €  | 69 602 €                                       |
|                             | 18                  | 75 859 €                             |             | 10 986 €                              | 10 504 €                 | 21 490 €              |            | 97 349 €                                       |
|                             | 20                  | 682 159 €                            |             | -140 583 €                            | 28 151 €                 | -112 432 €            |            | 569 727 €                                      |
| <b>TOTAL PP UOPG10 PUMP</b> |                     | <b>5 269 319 €</b>                   | <b>100%</b> | <b>0 €</b>                            | <b>0 €</b>               | <b>0 €</b>            | <b>0 €</b> | <b>5 269 319 €</b>                             |

Valor monetário positivo corresponde a pagamento ao fundo de compensação da UOPG.

#### Quadro 20. Resumo da estimativa do cálculo de perequação da UOPG10 no nível 2

- A coluna TT, já constante anteriormente no Quadro 19, apresenta os montantes resultantes da perequação de cedências, ou seja, a distribuição de compensações por cedências no nível 2 (dentro da UOPG). Quando a cedência da parcela é inferior à cedência média (por aplicação da ACM do PP) esta

parcela é devedora encontrando-se registado o valor positivo, ou seja a somar. Quando a cedência da parcela é superior à média (por aplicação da ACM do PP) esta parcela é credora encontrando-se registado o respetivo montante negativo, ou seja a descontar.

- A coluna UU apresenta a estimativa das compensações (cedências e capacidade construtiva) na UOPG10, por parcela e por UE.
- A coluna VV apresenta a estimativa dos custos totais de perequação compensatória de nível 2 incluindo: os custos de urbanização (obras de urbanização e outros discriminados no subcapítulo 5.1.) e os encargos referentes às compensações (cedências e capacidade construtiva) na UOPG10 estimados neste Plano de Pormenor.

### **6.3. Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira**

Cabe ao presente PP proceder à apresentação de um plano de financiamento e de fundamentação da sua viabilidade económica e financeira, o que se passará a expor.

O financiamento do PPUOPG10 será integralmente custeado pelos proprietários das parcelas de terreno, com capacidade edificatória, que integram cada uma das Unidades de Execução da UOPG10, quer seja executado pelo sistema de iniciativa dos interessados, quer venha a ser adotado o sistema de cooperação ou de imposição administrativa.

Para demonstrar a sustentabilidade económica e financeira do PPUOPG10 é necessário que seja positivo o valor atualizado líquido dos cash-flows decorrentes dos custos incorridos (encargos de urbanização ao nível das UOPG do PUMP e encargos estimados ao nível da UOPG10) e das receitas decorrentes das vendas de lotes.

Para efeitos do cálculo considerou-se a calendarização global de estudos e obras de urbanização constante do Quadro 6 e as vendas previstas no Quadro 21, assumindo o preço de EUR 400.000 (quatrocentos mil euros) para cada um dos novos lotes (sem construção), valor que compara prudentemente com os preços praticados na área do PUMP, nomeadamente com os que se referem no Quadro 22.



**Geotraço**  
urbanismo arquitetura

(página propositadamente deixada em branco)

|   | Total               | Ano 1            | Ano 2            | Ano 3            | Ano 4              | Ano 5              | Ano 6              | Ano 7              | Ano 8              | Ano 9              |
|---|---------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Custos previstos</b>                         |                     |                  |                  |                  |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Custos da perequação de nível 1</b>          |                     |                  |                  |                  |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Unidade de execução 1                           | 133 596 €           |                  |                  |                  | 66 798 €           | 66 798 €           |                    |                    |                    |                    |
| Unidade de execução 2                           | 1 487 488 €         |                  |                  |                  |                    | 371 872 €          | 371 872 €          | 371 872 €          | 371 872 €          |                    |
| Unidade de execução 3                           | 876 358 €           |                  |                  |                  |                    |                    | 219 090 €          | 219 090 €          | 219 090 €          | 219 090 €          |
| Unidade de execução 4                           | 242 027 €           |                  |                  |                  | 60 507 €           | 60 507 €           | 60 507 €           | 60 507 €           |                    |                    |
| <b>Custos da UOPG 10</b>                        |                     |                  |                  |                  |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Unidade de execução 1                           | 194 486 €           | 9 724 €          | 38 897 €         | 145 864 €        |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Unidade de execução 2                           | 1 264 159 €         | 63 208 €         |                  |                  | 316 040 €          | 316 040 €          | 284 436 €          | 284 436 €          |                    |                    |
| Unidade de execução 3                           | 826 565 €           | 41 328 €         |                  | 206 641 €        | 206 641 €          | 185 977 €          | 185 977 €          |                    |                    |                    |
| Unidade de execução 4                           | 486 215 €           | 24 311 €         | 121 554 €        | 121 554 €        | 121 554 €          | 97 243 €           |                    |                    |                    |                    |
| <b>Custos de gestão fiscalização (5% venda)</b> | <b>1 140 000 €</b>  |                  |                  |                  | 90 000 €           | 220 000 €          | 265 000 €          | 265 000 €          | 215 000 €          | 85 000 €           |
| <b>Total de custos</b>                          | <b>6 650 895 €</b>  | <b>138 571 €</b> | <b>160 451 €</b> | <b>474 060 €</b> | <b>861 540 €</b>   | <b>1 318 437 €</b> | <b>1 386 881 €</b> | <b>1 200 904 €</b> | <b>805 962 €</b>   | <b>304 090 €</b>   |
| <b>Receitas</b>                                 |                     |                  |                  |                  |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| <b>Venda de lotes (1000€/m2 ABC)</b>            |                     |                  |                  |                  |                    |                    |                    |                    |                    |                    |
| Unidade de execução 1                           | 1 600 000 €         |                  |                  |                  | 800 000 €          | 800 000 €          |                    |                    |                    |                    |
| Unidade de execução 2                           | 10 400 000 €        |                  |                  |                  |                    | 2 600 000 €        | 2 600 000 €        | 2 600 000 €        | 2 600 000 €        |                    |
| Unidade de execução 3                           | 6 800 000 €         |                  |                  |                  |                    |                    | 1 700 000 €        | 1 700 000 €        | 1 700 000 €        | 1 700 000 €        |
| Unidade de execução 4                           | 4 000 000 €         |                  |                  |                  | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        | 1 000 000 €        |                    |                    |
| <b>Total de receitas</b>                        | <b>22 800 000 €</b> |                  |                  |                  | <b>1 800 000 €</b> | <b>4 400 000 €</b> | <b>5 300 000 €</b> | <b>5 300 000 €</b> | <b>4 300 000 €</b> | <b>1 700 000 €</b> |
| Cash Flow                                       | 16 149 105 €        | -138 571 €       | -160 451 €       | -474 060 €       | 938 460 €          | 3 081 563 €        | 3 913 119 €        | 4 099 096 €        | 3 494 038 €        | 1 395 910 €        |
| VAL (valor atual líquido) 10%                   | 8 473 978 €         |                  |                  |                  |                    |                    |                    |                    |                    |                    |

**Quadro 21. Quadro de Cash-Flow de Investimento**



**Geotraço**  
urbanismo arquitetura

(página propositadamente deixada em branco)

De acordo com os pressupostos anteriores, o VAL (valor atual líquido) dos cash-flows descontados a uma taxa de 10% totalizaria cerca de 8 473 978 € (oito milhões quatrocentos e setenta e três mil novecentos e setenta e oito euros), o que demonstra a viabilidade económica e financeira da execução do PPUOPG10.

|                         | Área do Lote | Capacidade Construtiva | Preço Pedido |
|-------------------------|--------------|------------------------|--------------|
|                         | 5.753        |                        | 1.490.000 €  |
| Terrenos em Palmares    | 4.180        | 420                    | 1.200.000 €  |
|                         | 4.512        | 420                    | 1.050.000 €  |
|                         | 2.385        |                        | 850.000 €    |
|                         | 3.293        | 430                    | 895.000 €    |
| Terreno na UOPG 11      | 3.293        | 430                    | 895.000 €    |
| Terreno na zona Marina  | 3.830        |                        | 515.000 €    |
| Terrenos Primeira Linha | 2.604        |                        | 1.050.000 €  |
| Outros                  | 3.705        | 385                    | 740.000 €    |
|                         | 3.250        | 330                    | 980.000 €    |
|                         | 2.385        | 340                    | 780.000 €    |

**Quadro 22. Preços de Venda em Lotes semelhantes**

Sublinhe-se que a redução dos preços de venda para metade ainda assim determinaria, para a mesma taxa de desconto, um VAL positivo e superior a 2,5 milhões de euros, o que demonstra a robustez e sustentabilidade da execução do PPUOPG10.