

Plano de Pormenor dos Atoleiros

Plano de Pormenor da Zona Envolvente à Nova Escola EB 2,3 + S de Mação

Modelo de Redistribuição de Benefícios e Encargos (MDBE)

Revisão B – 9.19

setembro 2019

Índice

1 - Disposições executórias -----	3 -
1.1 Perequação de benefícios -----	3 -
1.1.1 Índice médio de utilização -----	3 -
1.1.2 Direito abstrato de construção -----	3 -
1.1.3 Direito concreto de construção -----	4 -
1.1.4 Compensações -----	4 -
1.2 Repartição dos custos de urbanização -----	5 -
1.2.1 Encargos dos promotores -----	5 -
1.2.2 Comparticipação nas obras de urbanização -----	5 -
1.2.3 Encargos de urbanização -----	6 -
1.2.4 Área de cedência média -----	6 -
1.2.5 Cedências de terreno -----	7 -
1.2.6 Perequação -----	7 -
2 – Quadro de Transformação Fundiária -----	8 -
3 – Quadro de Cedências -----	9 -
4 – Quadro Síntese de Compensações Monetárias -----	10 -
5 – Efeitos de Aplicação do Modelo de Distribuição de Benefícios e Encargos -----	11 -
5.1 A CMM enquanto participante no PPA -----	11 -
5.2 Dispensa de Compensações -----	11 -

1 - Disposições executórias

1.1 Perequação de benefícios

1.1.1 Índice médio de utilização

O índice médio de utilização (IMU) estabelecido para a área de intervenção traduz a edificabilidade média admissível na área de intervenção, resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$IMU = ABC/STUE$$

Considerando as variáveis constantes da formula apresentada, o índice médio de utilização estabelecido para a área de intervenção resulta num valor de 0,477.

1.1.2 Direito abstrato de construção

O direito abstrato de construção (DAC) atribuído a cada prédio traduz a edificabilidade média que lhe é conferida através do índice médio de utilização estabelecido no âmbito do PPA, não sendo conferidor de quaisquer direitos construtivos.

Sempre que, por força da implementação da solução urbanística proposta para a área de intervenção, a edificabilidade de um prédio resultar num valor inferior à edificabilidade média estabelecida para a área de intervenção, haverá lugar a compensações aos respetivos proprietários.

Sempre que se observe a situação inversa, deverão os respetivos proprietários assegurar as compensações necessárias à prossecução do princípio de igualdade que se pretende assegurar.

As compensações a prestar entre os diferentes proprietários de prédios existentes na área de intervenção serão estabelecidas em conformidade com o previsto no presente Modelo.

1.1.3 Direito concreto de construção

O direito concreto de construção (DCC) atribuído a cada prédio traduz a edificabilidade (ABCL) que lhe é conferida no ato autorizador de operação urbanística.

1.1.4 Compensações

Sempre que se observem situações em que o direito concreto de construção (DCC) de um prédio seja inferior ao direito abstrato de construção (DAC) estabelecido, deverão os respetivos proprietários ser compensados na devida proporção das mais valias que resultam da edificabilidade média estabelecida para o seu prédio.

A compensação a estabelecer no âmbito do número anterior poderá efetivar-se através de descontos nas taxas que lhes forem devidas no âmbito de operações que venham a promover na área de intervenção, numerário ou atribuição de lotes.

Sempre que se verifique a realização de compensações em numerário, deverá o seu valor ser determinado com recurso aos seguintes mecanismos:

- a) Avaliação desenvolvida por uma Comissão composta por três elementos, sendo um nomeado pelo Município, outro por representação do proprietário e um terceiro elemento externo.
- b) No caso de não existir consenso relativamente à avaliação, haverá recurso a um perito externo ao Município, escolhido a partir da lista oficial de peritos.

Nas situações em que se observem prédios com capacidade construtiva superior à edificabilidade média estabelecida, deverão os respetivos proprietários compensar através de cedência para o domínio privado, de lotes dotados de capacidade construtiva equivalente à área de construção em excesso que lhe foi conferida.

As compensações a prestar no âmbito das situações identificadas no número anterior poderão igualmente ser prestadas em numerário, tendo estas como valores de referência os valores determinados em conformidade com os critérios estabelecidos no presente Modelo.

Nos alvarás das licenças Municipais de urbanismo deverá ser feita menção expressa às compensações prestadas ou que estas não são devidas.

1.2 Repartição dos custos de urbanização

1.2.1 Encargos dos promotores

Pela realização das operações urbanísticas previstas no âmbito do PPA serão devidas pelos promotores:

- a) À data de elaboração do PPA a infraestruturação já se encontra realizada, conforme descrito no Relatório;
- b) A cedência de terrenos para a entidade promotora das obras de infraestruturação (Câmara Municipal de Mação), nos termos do definido no PPA, encontra-se em conformidade com a Planta de Operação de Transformação Fundiária – Atribuição de Lotes.

1.2.2 Comparticipação nas obras de urbanização

O custo de comparticipação a prestar pelos promotores na realização das obras de urbanização necessárias à execução da solução urbanística proposta resulta em conformidade com o estabelecido na fórmula seguinte:

$$C \text{ m}^2 = \text{CTOU/AC Lote120}$$

Tidos em consideração os custos das obras de urbanização desenvolvidas no âmbito do presente PPA, resulta da aplicação da fórmula um custo de comparticipação de 112,11 €/m² de área bruta de construção resultante do direito concreto de construção atribuído.

Os valores relativos das comparticipações a prestar pelos promotores das operações urbanísticas a desenvolver em cada um dos novos lotes urbanos estão em conformidade com o apresentado no quadro de Transformação Fundiária, e resultarão da aplicação da fórmula seguinte:

$$\text{CP (\%)} = (\text{DCC/ABC}) \times 100$$

4Os custos das obras de urbanização a participar pelos promotores terão de ser precedidos da elaboração dos respetivos projetos de execução.

Sempre que, por necessidade de execução da solução urbanística proposta, o Município se substitua aos promotores, deverão estes assegurar a respetiva comparticipação no custo das obras de urbanização realizadas, sendo estas acrescidas das respetivas taxas municipais.

Os custos de comparticipação mencionados no número anterior deverão ser liquidados aquando da emissão dos respetivos alvarás que titulem as operações urbanísticas que estão na base das comparticipações a prestar.

Os custos a imputar aos promotores, nas condições previstas no presente artigo, serão referenciados e atualizados em função dos custos unitários a fixar anualmente pela Câmara Municipal.

1.2.3 Encargos de urbanização

Para efeitos do PPA, os encargos inerentes à execução das obras de urbanização referenciadas no artigo anterior integram os seguintes custos:

- a) Projetos e construção de redes de infraestruturas locais que servem a estrutura edificada existente e prevista, nomeadamente arruamentos, sistemas de abastecimento de água, sistemas de drenagem de águas residuais e pluviais, infraestruturas elétricas e de iluminação pública, telefones e telecomunicações e rede de distribuição de gás;
- b) Projetos e construção de equipamentos de utilização coletiva de âmbito local;
- c) Projetos e construção de espaços verdes e de utilização coletiva.

1.2.4 Área de cedência média

A área de cedência média (ACM) determinada para a área de intervenção resulta do quociente entre o somatório dos espaços verdes e de utilização coletiva, as áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva e outras a integrar no domínio municipal e a totalidade da área bruta de construção, existente e proposta, que se encontra prevista para a área de intervenção, estando em conformidade com a fórmula seguinte:

$$ACM = ACED/ABC$$

Da aplicação da fórmula estabelecida no número anterior resulta uma área de cedência média de 0,985 m² por cada m² de área bruta de construção admitida na área de intervenção.

1.2.5 Cedências de terreno

Serão obrigatoriamente cedidas ao domínio Municipal as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, que se encontram previstas na Planta de Cedências ao Domínio Público Municipal.

A área de cedência média (ACM) estabelecida por m² de área bruta de construção admitida na área de intervenção, resulta da aplicação da fórmula expressa no número anterior.

Sempre que haja lugar a cedências inferiores ou superiores à cedência média estabelecida, ou não haja lugar a quaisquer cedências, deverão os respetivos promotores compensar o município e os demais proprietários ou ser ressarcidos na respetiva proporção.

As compensações referidas no número anterior serão pagas em numerário ou em espécie, ou em numerário e espécie, de acordo com o estabelecido pela Câmara Municipal.

1.2.6 Perequação

O resultado das compensações (C) provenientes dos mecanismos de perequação compensatória do PPA, referentes à repartição dos custos de urbanização, resultam da aplicação da seguinte fórmula:

Mecanismo de Perequação

$$C (\text{€}) = ((DCC - DAC) \times (CTOU / ABCL120)) + ((Cedência Real - Cedência Abstrata) \times (CTOU / ACED))$$

2 – Quadro de Transformação Fundiária

Prédio (N.º)	Edificabilidade		Reparcelamento			
	Área Integrada no PPA (m²)	D A C (m²)	Área dos Lotes Atribuídos (m²)	C P %	Variação (m²)	Lotes Atribuídos
1	2560,0	1221,1	1221,0	923,5	2,0	0,96 e 100
2	9040,0	4312,1	4312,5	2693,8	7,1	0,25, 27, 33 a 37
3	19200,0	915,8	915,5	1031,4	1,5	0,106 e 109
4	15600,0	744,1	744,2	1136,4	1,2	0,106 e 107
5	5960,0	2842,92	2842,9	2822,6	4,7	0,112 a 114
6	3560,0	1698,1	1698,4	1625,3	2,8	0,115 a 117
7	1440,0	686,9	687,1	1144,0	1,1	0,119
8	2640,0	1259,3	750,0	603,4	1,2	-508 a 118
9	1080,0	515,2	514,8	483,0	0,8	0,105
10	33840,0	16141,7	16142,0	18521,1	26,5	21 a 24, 30, 31, 42 a 56, 59 a 62, 76 a 84, 90 a 93 e 97 a 99
11	27160,0	12955,3	12864,3	8403,0	20,8	-291 a 16, 20, 26, 32, 57 e 104
12	1400,0	667,8	667,4	953,2	1,1	0,85 e 88
13	920,0	438,6	439,0	728,7	0,7	0,87
14	2460,0	1183,0	1183,2	1425,3	1,9	0,63 a 65 e 103
15	4280,0	2041,6	2041,6	1685,8	3,4	0,66 a 72
16	2000,0	954,0	953,9	1073,7	1,6	0,110 e 111
17	3280,0	1564,6	1564,2	1986,4	2,6	0,94, 95, 101 e 102
18	4240,0	2022,5	2022,7	2461,1	3,3	0,17 a 19
19	3536,2	1686,8	1687,0	2371,7	2,8	0,73 a 75
20	2674,8	1275,9	1275,4	1285,1	2,1	0,38 a 41
21	208,3	99,4	99,0	283,7	0,6	291 a 58
22	578,5	275,9	276,4	440,8	0,5	0,89
23	611,2	291,5	291,7	442,2	0,5	0,88
24	2128,3	1015,2	1014,8	738,5	1,7	0,28 e 28
25	0,0	0,0	4604,0	12355,1	7,6	4604 a 120
26	8564,0	4694,6	0,0	0,0	0,0	-4694
	127681,2	60304,0	60304,0	67648,7	100,0	0,0

Valor do D A C	Valor do D O C	Variacao (A)
125.917,73€	125.405,22€	12.51€
442.881,36€	442.923,83€	42,47€
94.063,30€	94.028,24€	35,06€
76.428,43€	76.424,53€	8,10€
291.988,15€	291.965,66€	2,49€
174.409,03€	174.437,53€	28,50€
70.547,47€	70.569,96€	22,49€
129.337,03€	77.030,23€	52.306,80€
52.910,60€	52.873,55€	37,05€
1.657.865,62€	1.657.895,99€	30,38€
1.330.603,73€	1.300.711,95€	29.891,78€
68.587,82€	68.546,64€	41,19€
45.072,00€	45.088,36€	16,37€
121.488,43€	121.522,89€	24,47€
209.682,77€	209.688,61€	5,85€
97.982,60€	97.972,18€	10,42€
160.691,47€	160.654,25€	37,22€
207.723,12€	207.745,40€	22,28€
173.243,04€	173.266,67€	23,63€
131.039,48€	130.962,48€	47,01€
10.204,89€	40.065,72€	29.860,83€
28.341,47€	28.388,21€	46,74€
29.941,03€	29.959,62€	18,59€
104.265,74€	104.227,04€	38,70€
€	472.860,86€	472.860,86€
420.541,33€	€	420.541,33€
6.255.265,62€	6.255.265,62€	€

c1	198.060,86€
c2	274.800,00€
doou	472.860,86€
ABC	4603,98 m²
cm2	102,71 €

Índice Médio de Utilização - IMU
 IMU = A B C L / S T U E
 IMU = 0,477

3 – Quadro de Cedências

Prédio N.º	Edificabilidade		Reparcelamento				Valor da Cedência Abstrata	Valor da Cedência Concreta	Variação (B)
	D A C	D C C	Cedência abstrata	CEDENCIA REAL	Variação				
1	1221,1	1221,0	1183,0	1182,9	0	9.480,83€	9.479,89€	0,95€	
2	4312,1	4312,5	4177,6	4179,0	0	33.479,20€	33.482,41€	-3,21€	
3	915,8	915,5	887,3	887,0	0	7.110,63€	7.107,98€	2,65€	
4	744,1	744,2	720,9	721,0	0	5.777,38€	5.778,00€	-0,61€	
5	2842,9	2842,9	2754,3	2754,3	0	22.072,57€	22.072,38€	0,19€	
6	1698,1	1698,4	1645,2	1645,4	0	13.184,28€	13.186,44€	-2,15€	
7	686,9	687,1	665,5	665,7	0	5.332,97€	5.334,67€	-1,70€	
8	1259,3	1259,3	1220,0	1220,0	-483	9.777,11€	5.823,03€	3.954,08€	
9	515,2	514,8	498,1	498,7	0	3.989,73€	3.986,93€	2,80€	
10	16141,7	16142,0	15638,4	15638,7	0	125.324,78€	125.327,07€	-2,30€	
11	12855,3	12864,3	12651,4	12269,4	-282	100.585,72€	88.326,08€	2.259,64€	
12	867,8	867,4	847,0	846,6	0	5.184,83€	5.181,72€	3,11€	
13	438,8	439,0	425,2	425,3	0	3.407,17€	3.408,41€	-1,24€	
14	1183,0	1183,2	1146,1	1146,3	0	9.184,56€	9.186,41€	-1,85€	
15	2041,6	2041,6	1977,9	1978,0	0	15.850,77€	15.851,21€	-0,44€	
16	954,0	953,9	924,3	924,2	0	7.406,90€	7.406,11€	0,79€	
17	1564,6	1564,2	1516,8	1516,4	0	12.147,32€	12.144,51€	2,81€	
18	2022,5	2022,7	1959,4	1959,6	0	15.702,63€	15.704,32€	-1,69€	
19	1686,8	1687,0	1634,2	1634,4	0	13.086,14€	13.087,93€	-1,79€	
20	1275,9	1275,4	1236,1	1235,6	0	9.905,81€	9.902,25€	3,55€	
21	98,4	390,0	96,3	377,8	282	771,43€	3.027,97€	-2.256,55€	
22	275,9	276,4	267,3	267,8	0	2.142,45€	2.145,98€	-3,53€	
23	291,5	291,7	282,4	282,6	0	2.263,36€	2.264,77€	-1,41€	
24	1015,2	1014,8	983,5	983,2	0	7.881,87€	7.878,94€	2,93€	
25	0,0	4604,0	0,0	4460,4	4460	0,00€	35.745,47€	-35.745,47€	
26	4064,6	0,0	3968,9	0,0	-3967	31.790,42€	0,00€	31.790,42€	
	60904,0	60904,0	59005,0	59005,0	0,0	472.860,86€	472.860,86€	0,00€	

c1	188.060,86€
c2	274.800,00€
ctou	472.860,86€
aced	59005,00 m²
c/m2	8,01€

Área de Cedência Média - ACM
 ACM = A C E D / A B C L
 ACM 0,969

4 – Quadro Síntese de Compensações Monetárias

Prédio	Proprietário	Transformação Fundiária				Cedências			Resultado das Variações A+B
		Valor DAC	Valor DCC	Variação (A)	Valor da Ced. Abstrata	Valor da Ced. Concreta	Variação (B)		
1	Francisco Pedro Pires Gracinda Marques Gaspar	125 417,73 €	125 405,22 €	12,51 €	9 480,83 €	9 479,89 €	0,95 €	11,57 €	
2	Armando Lopes Maia, Augusto Teixeira Dias (1/5) Fundação José Pedro Mendes Mirrado (4/5)	442 881,36 €	442 923,83 €	42,47 €	33 479,20 €	33 482,41 €	3,21 €	39,26 €	
3	Maria Virginia Martins Patrício da Pomba Guilhermina Marques da Neta	94 063,30 €	94 028,24 €	35,06 €	7 110,63 €	7 107,98 €	2,65 €	32,41 €	
4	Maria Adelina Marques Patrício António José Marques Patrício Maria Helena Marques Patrício Romão	76 428,43 €	76 434,63 €	8,10 €	5 777,38 €	5 778,00 €	0,61 €	7,49 €	
5	Francisco de Matos Roseiro e Maia	291 988,15 €	291 985,66 €	2,49 €	22 072,57 €	22 072,38 €	0,19 €	2,30 €	
6	Idalina Maria Marques Pedro Pereira Adelino Dias Antunes	174 409,03 €	174 437,53 €	28,50 €	13 184,28 €	13 186,44 €	2,15 €	26,34 €	
7	Maria Olga Domingos Cristóvão	70 547,47 €	70 569,96 €	22,49 €	5 332,97 €	5 334,67 €	1,70 €	20,79 €	
8	Câmara Municipal de Mação	129 337,03 €	77 030,23 €	52 306,80 €	9 777,11 €	5 823,03 €	3 954,08 €	48 352,72 €	
9	Câmara Municipal de Mação	52 910,60 €	52 873,65 €	37,05 €	3 999,73 €	3 996,93 €	2,80 €	34,25 €	
10	Mariana Antunes Mirrado Canas	1 657 865,62 €	1 657 895,99 €	30,38 €	125 324,78 €	125 327,07 €	2,30 €	28,08 €	
11	Ludovina Bárbara Coelho de Brito Mendes Mirrado	1 330 603,73 €	1 300 711,95 €	29 891,78 €	100 585,72 €	98 326,08 €	2 259,64 €	27 632,14 €	
12	Maria Isabel Ferreira Mendes Aleixo	68 587,82 €	68 546,64 €	41,19 €	5 184,83 €	5 181,72 €	3,11 €	38,07 €	
13	António Sequeira Estrela	45 072,00 €	45 068,36 €	16,37 €	3 407,17 €	3 408,41 €	1,24 €	15,13 €	
14	Município de Mação	121 498,43 €	121 522,89 €	24,47 €	9 184,56 €	9 186,41 €	1,85 €	22,62 €	
15	Maria Teresa de Matos	209 682,77 €	209 688,61 €	5,85 €	15 851,21 €	15 851,21 €	0,44 €	5,41 €	
16	Artur Gaspar Esteves	97 982,60 €	97 972,18 €	10,42 €	7 406,90 €	7 406,11 €	0,79 €	9,63 €	
17	Maria Filomena de Matos Fernandes Esteves Manuel Vicente Mirrado Canas José Maria Mirrado Canas	160 691,47 €	160 654,25 €	37,22 €	12 147,32 €	12 144,51 €	2,81 €	34,40 €	
18	Inácia Marques, Manuel João Marques Gaspar Maria Teresa Catarino Pimenta Mendes	207 723,12 €	207 745,40 €	22,28 €	15 702,63 €	15 704,32 €	1,68 €	20,60 €	
19	Maria José Catarino Pimenta Mendes Maria do Carmo Catarino Pimenta Mendes Ruiu	173 243,04 €	173 266,67 €	23,63 €	13 096,14 €	13 097,93 €	1,79 €	21,84 €	
20	António José Lopes Mirrado Paisana	131 038,48 €	130 992,48 €	47,01 €	9 905,81 €	9 902,25 €	3,55 €	43,45 €	
21	Ludovina Bárbara Coelho de Brito Mendes Mirrado	10 204,89 €	40 055,72 €	29 850,83 €	771,43 €	3 027,97 €	2 256,55 €	27 594,29 €	
22	Maria da Conceição Marques Jacinto Mário Rui Ribeiro Augusto	28 341,47 €	28 388,21 €	46,74 €	2 142,45 €	2 145,98 €	3,53 €	43,21 €	
23	Pedro Alexandre Ribeiro Augusto	29 941,03 €	29 959,62 €	18,59 €	2 263,36 €	2 264,77 €	1,41 €	17,19 €	
24	António Joaquim Marques Sotana	104 265,74 €	104 227,04 €	38,70 €	7 881,87 €	7 878,94 €	2,93 €	35,77 €	
25	Câmara Municipal de Mação - Promotor	- €	472 860,86 €	472 860,86 €	- €	35 745,47 €	- 35 745,47 €	437 115,39 €	
26	Domínio Público	420 541,33 €	- €	- 420 541,33 €	31 790,42 €	- €	31 790,42 €	388 750,90 €	
		6 255 265,62 €	6 255 265,62 €	- €	472 860,86 €	472 860,86 €	- €	- €	

5 – Efeitos de Aplicação do Modelo de Distribuição de Benefícios e Encargos

5.1 A CMM enquanto participante no PPA

A CMM participa no PPA em duas posições distintas:

- a) A CMM enquanto proprietária de prédios integrados ID n.º 8, 9 e 14;
- b) A CMM enquanto promotora do PPA (ID n.º 25), que financiou a totalidade dos custos de urbanização, no valor de 472.860,86€.

O mecanismo de perequação do PPA assegura que, como todos os outros participantes, a CMM foi devidamente compensada pelos valores integrados na operação.

5.2 Dispensa de Compensações

A perequação foi feita justa e equitativamente entre todos os proprietários, como manda a lei, com arredondamento máximo correspondente ao valor equivalente de 1m², não havendo assim lugar a compensações monetárias.