



Plano de pormenor Ampliação da Zona Industrial de Sabrosa

**Estudo de execução, perequação e indemnização
para a parcela ID11**

Município de Sabrosa

Estudo de execução, perequação e indemnização para a parcela ID11, no âmbito da ELABORAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE ACOLHIMENTO DE SABROSA – AMPLIAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL

1 – Apresentação

2 – Perequação compensatória

3 – Mecanismo corrente de perequação

1 - APRESENTAÇÃO

Refere-se o presente estudo de perequação ao Plano de Pormenor da Área de Acolhimento Empresarial de Sabrosa – ampliação da Zona Industrial.

O presente Plano de Pormenor abrange uma área de **73.311m2**

1.1 - Requisitos

1.1.1 – Objetivos programáticos:

- a) A afetação do solo urbano para fins industriais, de modo quantificado e com definição das regras de ocupação, de modo a responder às expectativas de médio prazo;
- b) A oferta de solos infraestruturados e viáveis economicamente, como alternativa atrativa e desincentivando o crescimento de unidades dentro da cidade de forma dispersa e desordenada;
- c) A definição de uma política de solos objetiva, de modo a concentrar na zona industrial as novas unidades industriais e de armazenamento de porte;
- d) Uma metodologia de organização do território a afetar, consubstanciada em características físicas de ocupação, que inclua, para além de outras, as seguintes: índices de ocupação do solo, índices de construção, indicação das áreas afetas a industria e armazenamento; cérceas, perfis de arruamentos, arborização dos arruamentos, alinhamento das construções, características formais da construção.

1.1.2 – Requisitos legais:

Regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (**Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio**)

1.3 – Metodologia de elaboração do Plano

- a) Objetivos
- b) Caracterização e programa base
- c) Plano de Pormenor

1.4 – Aproveitamento decorrente do Plano de Pormenor

- a) Criação de uma estrutura viária central
- b) Requalificação da infraestrutura viária existente
- c) Requalificação da zona envolvente ao cemitério
- d) Conceção geral da estrutura da Zona de Acolhimento

- e) Organização morfológica modular, viabilizando a implantação de unidades industriais e Armazém; Comércio e Serviços
- f) Regulamento da edificação nos lotes industriais, através de alinhamentos, cérceas, utilização de logradouros

2 – PRINCÍPIO DA PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

2.1 – Necessidades emergentes

- a) Qual o efeito das operações do Plano de Pormenor sobre a situação existente?
- b) Transformação de uma matriz de génese rural em matriz ajustada ao aproveitamento para unidades industriais e Armazém, Comércio e Serviços;
- c) Necessidade de corrigir ou atenuar desigualdades resultantes das operações do Plano de Pormenor;
- d) Necessidade de sustentar financeiramente a execução do Plano.

2.2 – Objetivos

- a) Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários;
- b) Obtenção pelo Município de Sabrosa de meios financeiros adicionais para realização das infraestruturas urbanísticas e para indemnização por expropriação;
- c) Disponibilização de terrenos ao Município de Sabrosa para implementação, instalação e renovação de infraestruturas equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva, designadamente zonas verdes, bem como para compensação de particulares;
- d) Estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando-se a retenção dos solos com fins especulativos;
- e) Eliminação das pressões e influências dos proprietários ou grupos para orientar as soluções do plano na direção das intenções.

3 – MECANISMOS CORRENTES DE PEREQUAÇÃO

3.1 – No presente estudo serão utilizados os seguintes mecanismos:

- Índice médio de utilização;
- Área de cedência média;
- Custos de urbanização.

3.2 – Termos e conceitos urbanístico

Índice de Utilização – Quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito;

Índice de Ocupação – Quociente entre a área total de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito;

Área de Cedência Média – Razão entre a área total de cedência para o domínio público e o aproveitamento total previsto para a área de solo considerada;

Custo Médio de Urbanização – Razão entre os custos de urbanização e o aproveitamento total previsto para a área de solo considerada.

3.3 – O presente plano apresenta uma área de intervenção de **73.311m²**, abrangendo **19** parcelas, sendo **1** delas propriedades privadas a ID11.

Quadro de identificação de prédios originais

Parcelas (Identificação representada em Planta)	Tipologia (rústico, urbano, etc.)	Finanças (Artigo Matricial, N°)	Conservatória Registo Predial (Matriz N°)	Freguesia	Antepossuidor	Averbamentos do Município		Área		
						Finanças (Data)	Conservatória Registo Predial (Data)	Finanças	Conservatória Registo Predial	Município
1	Rústico	1 285	2 503	Sabrosa	Município de Sabrosa	27-09-2019	23-04-2019	1 280,00	1 280,00	2 361,00
2	Rústico	1 286	2 502	Sabrosa	Município de Sabrosa	27-09-2019	23-04-2019	4 880,00	4 880,00	1 439,00
13										
3	Rústico	1 283	2 310	Sabrosa	Município de Sabrosa	27-09-2019	09-08-2019	1 230,00	1 230,00	1 063,00
4	Rústico	1 282	1 298	Sabrosa	Município de Sabrosa	18-12-2018	18-12-2018	1 270,00	1 270,00	1 200,00
5	Rústico	1 281	841	Sabrosa	Município de Sabrosa	31-07-2018	31-07-2018	2 020,00	2 020,00	2 008,00
6	Rústico	1 279	1 206	Sabrosa	Município de Sabrosa	06-09-2017	06-09-2017	8 400,00	8 381,00	8 104,00
7										
8										
9										
10										
11	Rústico	1 277	1 088	Sabrosa	Assuntadequado Unipessoal Lda	particular	particular	7 720,00	7 714,00	9 166,00
12	Rústico	6078	omisso	Paços	Município de Sabrosa	Ano de 1999	omisso	1 045,00		8 782,00
14	Rústico	6074	omisso	Paços	Município de Sabrosa	Ano de 1999	omisso	1 397,00		1 397,00
15	Rústico	1 443	391	Sabrosa	Município de Sabrosa	Ano de 1999	06-09-1999	1 7046,00	1 8214,00	1 8214,00

16	Rústico	5953	omisso	Paços	Município de Sabrosa	particular	particular	2000,00		1 994,00
17	Rústico	5 954	777	Paços	Município de Sabrosa	23-10-2019	23-10-2019	2 222,00	2 222,00	2 222,00
18	Rústico	1 284	2 375	Sabrosa	Município de Sabrosa	27-09-2019	17-04-2019	1 280,00	1 300,00	1 300,00
19	Urbano	1 244	2 384	Sabrosa	Município de Sabrosa	10-11-2011	19-12-2013	5 560,00	5 560,00	5 560,00
TOTAL										6 4810,00

Com o Plano de Pormenor, são definidos 36 lotes, admitindo uma área total de implantação de 21 561,00m².

Quadro de Síntese do Plano

Lotes	Área do Lote (m ²)	Área de Implantação (m ²)	Área de Construção máxima (m ²)	nº Pisos acima da cota de soleira - máximo (un)	nº Pisos abaixo da cota de soleira - máximo (un)	Altura de edificação máxima (m)	Cota de soleira (m)	Índice Volumétrico (m ³)	Índice de ocupação do solo (%)	nº de Lugares de Estacionamento (Ligeiros)	nº de Lugares de Estacionamento (Pesados)	Usos	Áreas verdes privadas (m ²)
1	515,00	225,00	225,00	1	0	5	622,50	1125,00	0,44	8	0	Comércio/Serviços	0,00
2	488,00	240,00	240,00	1	0	5	623,50	1 200,00	0,49	8	0	Comércio/Serviços	0,00
3	551,00	270,00	270,00	1	0	5	624,00	1 350,00	0,49	9	0	Comércio/Serviços	0,00
4	615,00	300,00	300,00	1	0	5	624,50	1 500,00	0,49	10	0	Comércio/Serviços	0,00
5	678,00	330,00	330,00	1	0	5	625,00	1 650,00	0,49	11	0	Comércio/Serviços	0,00
6	723,00	353,00	353,00	1	0	5	625,00	1 765,00	0,49	12	0	Comércio/Serviços	28,00
7	640,00	315,00	315,00	1	0	5	625,00	1 575,00	0,49	11	0	Comércio/Serviços	45,00
8	536,00	263,00	263,00	1	0	5	625,00	1 315,00	0,49	9	0	Comércio/Serviços	45,00
9	433,00	218,00	218,00	1	0	5	624,50	1 090,00	0,50	7	0	Comércio/Serviços	45,00
10	3 004,00	1 500,00	1 500,00	1	1	7	623,00	10 500,00	0,50	20	3	Indústria/Armazém	130,00
11	842,00	420,00	420,00	1	0	7	619,50	2 940,00	0,50	6	1	Indústria/Armazém	45,00
12	726,00	360,00	360,00	1	0	7	618,50	2 520,00	0,50	5	1	Indústria/Armazém	45,00
13	609,00	300,00	300,00	1	0	7	618,00	2 100,00	0,49	4	1	Indústria/Armazém	45,00
14	498,00	248,00	248,00	1	0	7	617,50	1 736,00	0,50	3	0	Indústria/Armazém	45,00
15	473,00	233,00	233,00	1	0	7	617,50	1 631,00	0,49	3	0	Indústria/Armazém	54,00
16	1 447,00	547,00	547,00	1	1	7	620,00	3 829,00	0,38	7	1	Indústria/Armazém	0,00
17	1 305,00	570,00	570,00	1	1	7	620,00	3 990,00	0,44	8	1	Indústria/Armazém	0,00
18	1 305,00	570,00	570,00	1	1	7	618,50	3 990,00	0,44	8	1	Indústria/Armazém	0,00
19	1 305,00	570,00	570,00	1	1	7	617,50	3 990,00	0,44	8	1	Indústria/Armazém	0,00
20	1 305,00	570,00	570,00	1	1	7	617,50	3 990,00	0,44	8	1	Indústria/Armazém	0,00
21	1 356,00	570,00	570,00	1	1	7	619,00	3 990,00	0,42	8	1	Indústria/Armazém	0,00
22	1 343,00	570,00	570,00	1	1	7	621,00	3 990,00	0,42	8	1	Indústria/Armazém	0,00
23	1 334,00	570,00	570,00	1	1	7	623,00	3 990,00	0,43	8	1	Indústria/Armazém	0,00
24	1 358,00	570,00	570,00	1	1	7	624,50	3 990,00	0,42	8	1	Indústria/Armazém	0,00
25	1 331,00	570,00	570,00	1	1	7	625,00	3 990,00	0,43	8	1	Indústria/Armazém	0,00
26	1 293,00	570,00	570,00	1	1	7	625,00	3 990,00	0,44	8	1	Indústria/Armazém	0,00
27	3 141,00	1 093,00	1 093,00	1	1	7	620,00	7 651,00	0,35	15	2	Indústria/Armazém	0,00
28	2 192,00	1 093,00	1 093,00	1	1	7	619,00	7 651,00	0,50	15	2	Indústria/Armazém	0,00
29	3 066,00	1 093,00	1 093,00	1	1	7	618,00	7 651,00	0,36	15	2	Indústria/Armazém	0,00
30	2 076,00	800,00	800,00	1	1	7	613,00	5 600,00	0,39	11	2	Indústria/Armazém	0,00
31	2 100,00	1 000,00	1 000,00	1	1	7	613,50	7 000,00	0,48	13	2	Indústria/Armazém	0,00
32	2 100,00	1 000,00	1 000,00	1	1	7	614,00	7 000,00	0,48	13	2	Indústria/Armazém	0,00
33	2 100,00	1 000,00	1 000,00	1	1	7	614,50	7 000,00	0,48	13	2	Indústria/Armazém	0,00
34	2 100,00	1 000,00	1 000,00	1	1	7	615,00	7 000,00	0,48	13	2	Indústria/Armazém	0,00
35	3 057,00	1 500,00	1 500,00	1	1	7	617,00	10 500,00	0,49	20	3	Indústria/Armazém	0,00
36	2 422,00	160,00	160,00	1	1	4	625,00	640,00	0,07	0	0	Equipamento	517,00
TOTAL	50 367,00	21 561,00	21 561,00					145 419,00		336	38		1 044,00

3.4 – Índice de ocupação:

O índice de ocupação do solo é o quociente entre a área total de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

$$\text{Índice de ocupação} = \frac{\sum \text{área de implantação}}{\sum \text{área das parcelas}} \times 100$$

$$\text{Índice de ocupação} = \frac{21\,561,00}{64\,810,00} \times 100$$

$$\text{Índice de ocupação} = 33,27\%$$

Cálculo do direito abstrato de ocupação da parcela 11

ID das Parcelas existentes	Área das Parcelas existentes	Direito abstrato de implantação (m2)	Ante possuidor
1	2 361,00	785,50	Município de Sabrosa
2	1 439,00	478,76	Município de Sabrosa
3			
3	1 063,00	353,66	Município de Sabrosa
4	1 200,00	399,24	Município de Sabrosa
5	2 008,00	668,06	Município de Sabrosa
6	8 104,00	2 696,20	Município de Sabrosa
7			
8			
9			
10			
11	9 166,00	3 049,53	Assuntadequado Unipessoal Lda
12	8 782,00	2 921,77	Município de Sabrosa
14	1 397,00	464,78	Município de Sabrosa
15	18 214,00	6 059,80	Município de Sabrosa
16	1 994,00	663,40	Município de Sabrosa
17	2 222,00	739,26	Município de Sabrosa
18	1 300,00	432,51	Município de Sabrosa
19	5 560,00	1 849,81	Município de Sabrosa

3.5 – Cálculo da compensação relativa ao índice de ocupação:

$$\text{Compensação relativa ao índice de ocupação} = \text{valor médio do terreno} \times \frac{\text{Direito de implantação} - \text{Direito abstrato de implantação}}{\text{Índice de ocupação}}$$

3.6 – Aplicação do mecanismo para ID 11 por pretensão de urbanização:

ID 11	Área de implantação do Plano (m2)
1	225,00
2	240,00
3	270,00
4	300,00
5	330,00
6	353,00
Total	1 718

Implantação decorrente do Plano (1 a 6)	1 718,00
Direito abstrato de implantação ID 11	3 049,53
Desvio	2 517,47

$$12,50\text{€} \times \frac{1\,718 - 3\,049,53}{33,27\%} = -50\,027,36\text{€}$$

3.7 – Mecanismo da área de cedência média:

A área de cedência média é razão entre a área total de cedência para Domínio Público e o aproveitamento total.

$$\text{Área de cedência média} = \frac{\Sigma \text{Área de cedência para domínio público}}{\Sigma \text{Área de implantação}}$$

$$\text{Área de cedência média} = \frac{25\,365 \text{ m}^2}{21\,561 \text{ m}^2}$$

$$\text{Área de cedência média} = 1,18$$

3.8 – Área de cedência média ID11

De acordo com o Plano de Pormenor, o proprietário terá que ceder ao domínio público a área de **2.379,00m²**

Identificação do existente		Cenário de atribuição de lotes			
ID das Parcela existente	Área das Parcelas existentes	ID 11	Área total dos lotes a urbanizar	Área total dos lotes a urbanizar	Área de Cedência
11	9 166,00	1	515,00	3 570,00	5 596,00
		2	488,00		
		3	551,00		
		4	615,00		
		5	678,00		
		6	723,00		

$$\text{Área de cedência decorrente do plano} = \text{Área da parcela 11} - \text{Soma da área dos lotes}$$

$$\text{Área de cedência decorrente do plano} = 9\,166,00\text{m}^2 - 3\,570,00\text{m}^2$$

$$\text{Área de cedência decorrente do plano} = 5\,596,00 \text{ m}^2$$

Importa comparar esta área de cedência decorrente do plano com o dever abstrato de cedência.

$$\text{Dever abstrato de cedência} = \text{Área de implantação} \times \text{Área de cedência média}$$

$$\text{Dever abstrato de cedência} = 1\,718,00\text{m}^2 \times 1,18$$

$$\text{Dever abstrato de cedência} = 2\,021,11 \text{ m}^2$$

Dever abstrato de cedência (1 a 6)	2 021,11
Área de cedência decorrente do plano (ID 11)	5 596,00
Desvio	-3 574,89

Compensação relativa à área de cedência média

Compensação relativa à área de cedência média

$$= \text{valor médio do terreno} \times \frac{\text{Dever abstrato de cedência} - \text{Área de cedência decorrente do plano}}{\text{Índice de ocupação}}$$

$$\text{Compensação relativa à área de cedência média} = 12,50\text{€} \times \frac{2\,021,11\text{m}^2 - 5\,596\text{m}^2}{33,27\%}$$

$$\text{Compensação relativa à área de cedência média} = -134\,321,73\text{€}$$

3.9 – Critério de repartição de custos de urbanização

$$\text{Custo médio de urbanização} = \frac{\text{Custo da urbanização}}{\sum \text{Área de implantação}}$$

$$\text{Custo médio de urbanização} = \frac{1\,486\,712,90\text{€}}{21.561\text{m}^2}$$

$$\text{Custo médio de urbanização} = 68,95\text{€/m}^2$$

3.10 – Compensação relativa ao custo médio de urbanização

Custo médio de urbanização X área de implantação decorrente do plano

Compensação relativa ao custo médio de urbanização = 68.95 €/m² X 1 718,00 m²

Compensação relativa ao custo médio de urbanização = **1 18 462,63€**

3.11 – Aplicação do conjunto de mecanismos de perequação compensatória

Compensação relativa ao índice de ocupação	-50 027,36€
Compensação relativa ao índice de cedência média	-134 321,73€
Compensação relativa ao custo médio de urbanização	118 462,63€
Total	- 65 886,46€

Resumo:

1 - O proprietário da Parcela ID 11, deverá ser ressarcido de 50 027,36€ porque a área de implantação dos lotes que pretende edificar é inferior à área de implantação espectral, que poderia usufruir caso não houvesse plano.

2 - O proprietário da Parcela ID 11, deverá ser ressarcido de 134 321, 73€ porque ser obrigado a ceder parte da sua parcela para domínio público.

3 - O proprietário da Parcela ID 11, deverá suportar o custo de 118 462,63€ referente às infraestruturas de urbanização.

Conclusão: O Município deverá indemnizar o proprietário da Parcela ID 11 em 65 886,46€.