ANEXO I

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE QUARTEIRA NORTE NORDESTE (PUQNNE) **FICHA Nº1**
Fundo de Compensação da Unidade de Execução do PUQNNE

DADOS DA PARCELA

Requerente LPNP - Construções Unipessoal, Lda NIF 507730160

Área 29664,9 m²

Proc. nº IP 41/11
Proc. nº 6/ 13

Tipo de obra Operação de loteamento
Alvará de Loteamento nº

PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

IMU 0,56 ACM 0,95

Vt 94,64 € / m² Vc 482,40 € / m²

Edificabilidade Abstrata (EdAb)	16612,34 m²	Área de Cedência Abstrata (AcedAb)	15781,73 m²
Edificabilidade Concreta (EdConc)	38644,04 m²	Área de Cedência Efetiva (AcedEf)	21804,08 m²

Valor dos benefícios não se aplica

V1 = (EdAb - EdConc) x Vc

Valores negativos, o requerente deve ao fundo

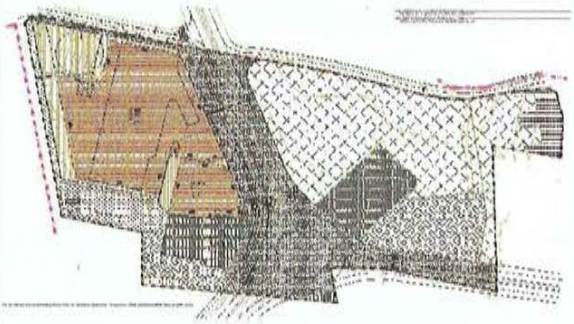
Valor dos encargos **569.955,51 €**

V2 = (ACedEf - AcedAb) x Vt

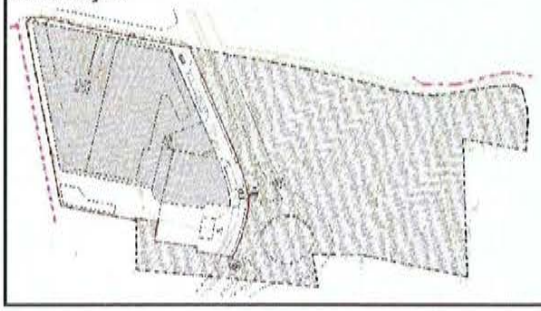
Valores positivos, o fundo deve ao requerente

Proc. nº 6/ 13 - Extrato da planta de zonamento

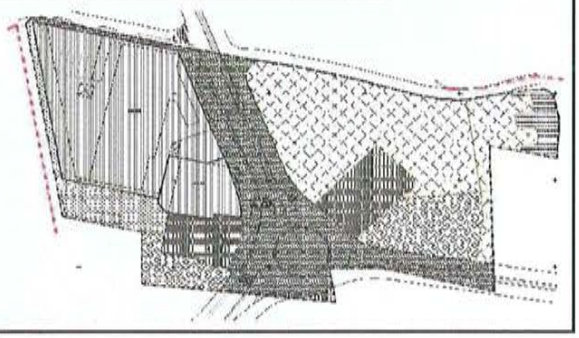
Proc. nº 6/ 13 - Planta de síntese final



Proc. nº 6/ 13 - Planta de implantação - limite de intervenção



Proc. nº 6/ 13 - Planta de cedências final



Síntese: No que respeita aos <u>benefícios</u>, **o requerente compensa o fundo em espécie, nos termos do artigo 8º do RMPCFC, cedendo ao fundo uma área onde seja possível edificar os 22.031,70 m2 de edificabilidade concreta em excesso.** No que respeita aos <u>encargos</u>, **o fundo deve compensar o requerente pelos 6.022,35 m2 (21.804,08 m2 – 15.781,73m2) de área de cedência efetiva em excesso, para a qual a compensação em numerário corresponde a 569.955,51 €. Mais acresce referir que devem ficar no fundo de compensação da unidade de execução do PUQNNE 743,33 m2 (16.612,34 m2 – 15.869,01 m2) de capacidade construtiva a favor do requerente**

PLANO DE URBANIZAÇÃO DE QUARTEIRA NORTE-NORDESTE — FICHA Nº1

Fundo de compensação da Unidade de Execução do PUQNNE

I. PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

1. **Plano de Urbanização de Quarteira Norte Nordeste (PUQNNE)** – Publicado sob o Aviso nº 9368/2010, no Diário da República, 2ª série, nº 90 de 10 de Maio

Nos termos do artigo 85º, para a execução do plano considera-se uma única unidade de execução para os efeitos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Conforme artigo 86º (sistema de execução), para a execução das propostas definidas no Plano para a unidade de execução definida no Artigo anterior, são adoptados os sistemas de compensação e de cooperação, com as condições a definir em contratos de urbanização competentes ou Regulamento Municipal, a celebrar nos termos definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

O artigo 89º do regulamento do plano determina que, a perequação compensatória estabelecida para os objectivos constantes no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, concretiza-se através do uso combinado dos seguintes mecanismos de perequação: estabelecimento de um índice médio de utilização e estabelecimento de uma área de cedência média.

Neste contexto, o artigo 90º, determina que **o índice médio de utilização (IMU)** na unidade de execução referida no artigo 85º, calculado nos termos do RGIGT, **é de 0,56 m^2/ m^2**.

O artigo 91º define que, **a área de cedência média (ACM)** na unidade de execução referida no artigo 85º, calculado nos termos do RGIGT, **é de 0,95 m^2/ m^2**.

2. **Regulamento Municipal da Perequação Compensatória e dos Fundos de Compensação (RMPCFC)** – Publicado sob o Regulamento nº 875/ 2010, no Diário da República, 2ª série, nº 239, de 13 de Dezembro

O RMPCFC, nos termos do artigo 2º, visa estabelecer as regras gerais relativas ao regime aplicável às compensações devidas pela aplicação da perequação compensatória e do regime do fundo de compensação, aplicáveis aos planos de urbanização (PU), planos de pormenor (PP), ou unidades de execução elaborados nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, quando estes remetam a sua concretização para regulamento municipal.

Mais refere, no artigo 3º, que os proprietários das parcelas ou parte das parcelas que integram o PU, PP, ou as unidades de execução, são titulares do direito abstracto de construir, sendo o valor

determinado segundo os critérios previstos nos respectivos planos, e ou de acordo com o disposto no presente regulamento.

Para a operação urbanística em apreço, e nos termos do nº3 do artigo 4 do RMPCFC, temos:

- **Edificabilidade Abstracta (EdAb),** resulta do produto do IMU pela área do prédio integrada na unidade de execução: **16.612,34 m²** (29.664,90 x 0,56);
- **Edificabilidade Concreta (EdConc),** decorre do cumprimento das prescrições estabelecidas no plano: **38.644,04 m²;**
- **Área de Cedência Abstracta (AcedAb)**, resulta do produto da ACM pela edificabilidade abstracta: **15.781,73 m²** (16.612, 73 m² x 0,95);
- **Área de Cedência Efectiva (AcedEf),** decorre do cumprimento das prescrições estabelecidas no plano: **21.804,08 m²**, sendo 10.000,50 m² para o domínio público do município e 11.803,58 m² para o domínio privado do município, a integrar no fundo de compensação.

3. Valor da construção (Vc) - Portaria nº 424 /2012, de 28 de Dezembro

Fixa o valor médio da construção a vigorar no ano de 2013 em **482,40 €.**

4. Valor do terreno (Vt) – deliberado pela Câmara Municipal de Loulé

Em 25.09.2013, a autarquia fixou o **Valor do Terreno (Vt)** em **94,64 €/ m²**, para a unidade de execução do PUQNNE, com base no relatório do perito avaliador, nos termos do artigo 9º do RMPCFC.

II. FUNDO DE COMPENSAÇÃO

Para efeitos de gestão do Fundo de Compensação, importa reter que:

1. Capacidade construtiva a favor do requerente

A secção 5.2., área de intervenção do requerente, tem uma capacidade construtiva máxima de 15.869,01 m², pelo que **devem ficar no fundo de compensação da unidade de execução do PUQNNE 743,33 m²** (16.612,34 m² – 15.869,01 m²) **de capacidade construtiva a favor do requerente**.

Como nota refira-se que, a intervenção não esgota a capacidade construtiva da secção 5.2 em 4.188,74 m² (16.612,34 m² – 4188,74 m²), por opção do requerente da operação urbanística, área que poderá ser utilizada no futuro, mediante a alteração do alvará, sem acréscimo de cedências de áreas, visto que as mesmas são cedidas no âmbito da operação urbanística (loteamento) em apreço.

2. Perequação de encargos

O requerente compensa em espécie, cedendo ao fundo uma área onde seja possível edificar os 22.031,70 m2 (38.644,04 m² - 16.612,34 m²) de edificabilidade concreta em excesso.

3. Cedências

O requerente cede uma área total de 21.804,08 m^2, sendo 10.000,50 m^2 para o domínio público do município e 11.803,58 m^2 para o domínio privado do município, a integrar no fundo de compensação

A diferença das áreas a integrar no domínio público municipal e no domínio privado municipal, face ao deliberado no dia 03.07.2013, provém da necessidade de fazer cumprir o artigo 39.º do regulamento do PUQNNE, o qual refere no ponto 3 que "*os custos inerentes à construção e equipamentos destes espaços são da exclusiva responsabilidade do promotor da operação urbanística que os inclua*". Neste contexto, a secção 7.2, quando aprovada a operação urbanística que a inclua, integrará o domínio público municipal. Para efeitos de cedência, esta área é contabilizada na operação em apreço, pelo que em futura operação de loteamento não será a mesma contabilizada como área de cedência.

4. Perequação de benefícios

O fundo deve compensar o requerente pelos 6.022,35 m^2 (21.804,08 m^2 – 15.781,73m^2) **de área de cedência efetiva em excesso, para a qual a compensação em numerário corresponde a 569.955,51 €.**