

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ
DE VILA VERDE

RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

Junho 2018

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

1. Objetivos

A presente proposta de alteração do Plano de Pormenor da Zona Envolvente da Igreja Matriz de Vila Verde realiza-se ao abrigo da dinâmica estabelecida nos artigos 115.º e 118.º do RJIGT, Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, incide sobre o respetivo normativo e parte da respetiva área de intervenção e decorre da evolução das condições ambientais, económicas e sociais subjacentes, e segue o procedimento preconizado no n.º 1 do artigo 119.º, sem prejuízo do cumprimento do disposto nos artigos 86.º, 87.º, 88.º, 89.º, 90.º e 92.º do referido diploma legal.

A alteração do Plano de Pormenor para a Zona Envolvente da Igreja Matriz de Vila Verde, adiante designado por Plano, tem por objetivo realizar um conjunto de pequenos ajustamentos ao respetivo regulamento e às soluções urbanísticas constantes da planta de implantação, que, tendo em consideração a avaliação que o Município fez da respetiva execução, a qual corresponde à construção do edifício proposto para a parcela e5, visa ajustar-se às condições económicas e sociais da conjuntura atual, ajustar a localização de equipamentos de forma mais adequada ao interesse público subjacente e criar um quadro mais favorável à sua real concretização.

Assim, o principal desiderato do presente processo de alteração ao Plano de Pormenor para a Zona Envolvente da Igreja Matriz de Vila Verde visa permitir a realocação da Casa Mortuária da sede do concelho, equipamento há muito reclamado e de manifesto interesse da população que visa servir. Em simultâneo, aproveita-se o ensejo para ser proposto um conjunto de pequenas alterações ao Plano de Pormenor para melhor poder corresponder a solicitações de proprietários de parcelas e/ou possibilitar introduzir algum grau de flexibilidade no Plano, procurando-se, assim, criar melhores condições para a sua real concretização.

A área do Plano soma 28.622,54 m², conforme delimitação devidamente representada em plantas anexas, sendo balizada a norte, pelas traseiras do edificado na Rua Maria do Céu Vilhena da Cunha, a poente, pela Avenida António Sérgio, e a nascente e sul, pela Rua Luís Vaz de Camões, abrangendo as áreas consideradas inconsistentes para as quais se estabelecem propostas de intervenção pública e privada.

A presente proposta de alteração não pressupõe nenhuma alteração da estratégia e dos objetivos que nortearam a elaboração do primeiro Plano. Com efeito, a elaboração e aprovação do presente Plano resultou, em grande parte, da abertura, em fase anterior à sua composição, da Avenida Abade de Priscos, a qual divide transversalmente a área de intervenção e que teve como efeito a criação de duas novas frentes urbanas. Embora a referida Avenida seja um troço viário relativamente pequeno, constitui um eixo de relevante importância em termos de circulação viária para esta zona da área urbana da sede do concelho, além de oferecer uma excelente capacidade de estacionamento de apoio a esta zona central da Vila. Tal importância foi devidamente reconhecida pela Câmara Municipal e esteve na origem das negociações com

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

os proprietários dos terrenos necessários à sua concretização com base num compromisso de concessão de uma viabilidade edificável respeitada no Plano.

Outro importante objetivo que foi assumido é a oportunidade de abrir o interior destes quarteirões à vida urbana e à fruição pública, o que constitui claramente uma mais-valia urbanística, na medida em que permite configurar espaços pedonais e zonas verdes de descompressão, possibilitando novas ligações transversais entre as frentes urbanas atuais.

Complementarmente, constitui também um objetivo a configuração de mais estacionamento marginal ao Plano, sobretudo nas caves dos novos edifícios, de modo a aumentar a capacidade de acolhimento nesta zona urbana em resposta ao movimento pendular diurno.

Do ponto de vista funcional, é também intenção do Município reforçar a função habitacional nesta parte central da Vila e promover a criação de um núcleo de equipamentos, na envolvência da Igreja Matriz, apoiado no parque de estacionamento configurado na Avenida Abade de Priscos.

Este conjunto de objetivos então estabelecidos, e que suportaram a proposta de elaboração da atual versão do Plano de Pormenor, mantém-se válido uma vez que as alterações agora propostas se traduzem:

- a) na realocização da Casa Mortuária, propondo-se que seja localizada na parcela P7, que deixa, assim, de ser integralmente disponibilizada para espaço público (jardim/prança), uma vez que será ocupada em 317,24 m² pelo edifício destinado a este equipamento, sendo a área restante (326,00 m²) integrada em espaço de utilização pública (área verde de fruição pública) e espaço de circulação pedonal;
- b) na alteração da morfologia do r/c da parcela e4 que se propõe seja passível de ocupação funcional com habitação, deixando de destinar-se a função terciária, originando com isso a eliminação da galeria proposta e diminuição da implantação do r/c no tardoz do edifício;
- c) a estas alterações juntam-se pequenos acertos em cinco artigos e nos dois anexos do Regulamento, alguns deles resultantes da necessidade de o ajustar ao novo enquadramento legal referente aos Instrumentos de Gestão do Território e outros, como é o caso da perequação, cujo acerto resulta da alteração de enquadramento da parcela 7.

Seguidamente, este conjunto de alterações será melhor detalhado e explicitado.

2. Compatibilidade com o PDM e demais disposições urbanísticas aplicáveis

As propostas de alteração agora apresentadas continuam a ser compatíveis com o PDM atual na medida em que respeitam os parâmetros de ocupação estabelecidos e os usos dominantes previstos para esta zona.

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

Em termos de dimensionamento de capacidade de estacionamento, de áreas verdes de uso coletivo e de áreas para equipamentos é cumprido o estabelecido no RMUE:

- a) O conjunto de áreas vocacionadas no Plano para espaços verdes soma 7.200,95 m², excedendo largamente os valores mínimos exigidos pelo RMUE (6.530,65m²);
- b) As áreas para equipamentos somam um total de 2.566,66 m², inferior ao dimensionamento previsto no RMUE, que se justifica na medida em que a área de intervenção se insere na zona urbana central da sede do concelho, onde se concentram muitos equipamentos, os quais excedem as necessidades da área urbana que servem e possuem uma área de influência que se estende, em muitos casos, a todo o concelho;
- c) A capacidade de estacionamento público gerada diretamente no Plano é de 103 lugares, superior ao dimensionamento previsto no regulamento municipal cujos valores mínimos exigidos (96 lugares), tem por base as seguintes unidades de habitação e de terciário: (57 T1, 47 T2, 58 T3, 24 espaços comerciais de até 100 m², 12 espaços comerciais de até 150 m²). Acresce realçar que neste momento o Município possui um plano de requalificação para a Rua Luís Vaz de Camões onde o projeto de execução propõe executar 85 lugares de estacionamento perpendicularmente ao arruamento conseguindo-se desta forma um acréscimo do número de lugares muito significativo, face ao número que estava traduzido nas plantas do Plano em vigor. A contabilização dos lugares no Plano de Pormenor atual foram reduzidos uma vez que os lugares que seriam criados nesta artéria (Rua Luís Vaz de Camões) do centro de Vila Verde e dentro da área do Plano, foram suprimidos para se poder implantar/construir a ciclovía urbana (obra em execução), passando os lugares a criar nesta rua, mas fora da área do plano, de paralelos ao eixo para perpendiculares, conseguindo-se assim vir a concretizar mais 46 do que os inicialmente propostos.

Importará referir que esta supressão dos lugares de estacionamento na Rua Luís Vaz de Camões deve-se à necessidade de execução do projeto de ciclovía urbana já aprovado e financiado através de fundos comunitários (obra em execução). Assim, entendemos que a consagração neste espaço de uma ciclovía urbana, projeto que vem contribuir para uma redução das deslocações internas em modo automóvel em favor de uma mobilidade urbana ambientalmente mais sustentável, constitui, também, uma mais-valia para a requalificação urbanística desta zona urbana da sede do concelho e para uma vivência urbana de maior qualidade que aqui se pretende estabelecer. Com a concretização das propostas de edificação do Plano, a Rua Luís Vaz de Camões será uma via consolidada, pelo que as propostas/projetos de execução referenciados não sofrerão alterações no futuro.

Salienta-se que estas tipologias possuem um carácter meramente indicativo, podendo ser ajustadas posteriormente dentro dos limites de dimensionamento do estacionamento previsto no regulamento municipal – Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

3. Processo de alteração

A proposta de alteração surge da necessidade de realocar a Casa Mortuária de Vila Verde, equipamento que deixará de se situar sob o átrio da Igreja Matriz, voltada à Avenida Abade de Priscos, conforme consta do Plano em vigor, para se vir a instalar no terreno designado como parcela P7, que na atual versão do Plano já estava destinada a ser adquirida pelo Município, mas para vir a ser integrada totalmente em espaço verde público.

Assim, na sua reunião ordinária de 6 de fevereiro de 2017, a Câmara Municipal decidiu iniciar o processo de alteração do presente Plano definindo para o efeito um prazo de cento e cinquenta dias, tendo a deliberação sido publicada em Diário da República, 2ª série, de 15 de março de 2017, através do Aviso nº 2706/2017. Posteriormente, por deliberação do Executivo Municipal tomada em reunião de 3 de julho de 2017 foi decidido prorrogar o referido prazo por mais cento e cinquenta dias, ato que foi publicado através do Aviso nº 8485/2017 no Diário da República, 2ª série, de 28 de julho de 2017.

Porém, por variadas razões, não foi possível concluir o processo de alteração dentro do prazo estabelecido.

Assim, por deliberação da Câmara Municipal ocorrida na sua reunião ordinária de 5 de fevereiro de 2018, foi novamente determinado iniciar o presente processo de alteração do Plano estabelecendo, para o efeito, um prazo de 360 dias, decisão essa que foi publicada através do Aviso nº 2386/2018, no Diário da República, 2ª série, de 20 de fevereiro de 2018.

Da referida deliberação tomada pelo órgão executivo municipal consta, também, a delimitação do âmbito da alteração e a decisão de não sujeitar a alteração do Plano de Pormenor ao procedimento de Avaliação Ambiental Estratégica, por se considerar que esta não é suscetível de provocar efeitos significativos no ambiente, conforme definido nos números 1 e 2 do artigo 78.º do RJIGT.

4. Participação dos interessados

Na sequência destas duas decisões de iniciar o processo de alteração do Plano, em cumprimento do disposto no n.º 2, do artigo 88.º do RJIGT, foram definidos e decorreram os respetivos períodos de participação prévia para que qualquer interessado apresentasse sugestões e/ou propostas que pudessem integrar o processo de alteração.

Neste âmbito foram apresentadas duas sugestões: a primeira delas, relativa a uma proposta de alteração do uso funcional do r/c do edifício proposto para a parcela final e4, pedindo que fosse alterada a função de terciário para habitação, bem como a eliminação da galeria proposta no plano; a outra sugestão prende-se

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

com uma solicitação de tornar zona de construção e aí poderem surgir moradias numa zona interior que está consagrada no Plano como área verde pública.

Das duas sugestões, a primeira, que já vinha há algum tempo sendo sugerida ainda que informalmente junto da Câmara Municipal, enquadra-se no âmbito da presente alteração. A segunda não tem enquadramento neste procedimento porque, em nosso entender, pressuporia um processo de revisão dado que a sua aceitação alteraria a estratégia de intervenção e/ou objetivos definidos para o Plano.

Em anexo a este relatório juntam-se os documentos que suportam/justificam esta alteração como seja: Termos de Referência; Ata da decisão da Câmara Municipal; Aviso em Diário da República; Aviso em Jornais.

5. Proposta de Alteração do Plano

Dado o âmbito da alteração agora proposta, sendo fundamentalmente uma alteração minimalista, a cartografia de base mantém-se a mesma. Desta forma não se criam as condições, eventualmente, para que esta proposta viesse a ser considerada como um processo de revisão, universo para o qual a Câmara Municipal não deliberou.

O primeiro passo para a concretização da proposta de alteração, adiante designada por proposta, foi o Município, desenvolver as tarefas conducentes ao processo de obtenção da alteração que de acordo com a lei em vigor, passaram por estabelecer um período de participação pública e de seguida elaborar os documentos necessários para concretizar tal proposta.

Desta proposta foram elaboradas novas plantas (a seguir discriminadas), bem como um novo texto de regulamento e um ajustamento do programa de execução e plano de financiamento em função das alterações introduzidas no estabelecimento do mecanismo de perequação traduzido nos quadros do anexo II.

As alterações propostas ocorrem ao nível de:

- Regulamento;
- Planta de implantação;
- Planta de cedências e demolições;
- Planta de Infraestruturas;
- Perfis;
- Definição prévia do espaço público (quarteirão sul);
- Planta da operação de transformação fundiária;
- Planta de cedências ao domínio municipal;
- Programa de execução e plano de financiamento.

Nas outras plantas não se verificam quaisquer alterações no seu conteúdo proposto.

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

Ao nível do regulamento, as alterações estão identificadas em dossier anexo a este relatório o qual contém as respetivas justificações.

As alterações da planta de implantação integram as propostas de alterações urbanísticas que ocorrem em dois locais, a saber:

- Relocalização da Casa Mortuária que passa a ficar instalada na parcela P7, sendo que antes esta parcela era totalmente integrada em área verde pública. Esta intervenção (em área verde pública) ocorreria após a aquisição pelo Município da parcela com a conseqüente demolição da habitação ali existente. Neste momento, a parcela com a área de 671,03 m² (já deduzidos os 72,21 m² a integrar o domínio público) é já propriedade do Município sendo que parte (317,24 m² de implantação) será impermeabilizada com a construção do referido equipamento, sendo a área restante da parcela (353,79 m²) destinada a área verde de fruição pública (268,47 m²) e a circulação pedonal (85,32 m²). Com esta proposta realociza-se a Casa Mortuária num local que se considera mais adequado à respetiva função continuando-se a garantir um contributo expressivo desta parcela para a construção de áreas verdes de todo o plano.
- Com a alteração do r/c do edifício proposto para a parcela e4, aceitando a proposta formulada pelo proprietário, o Município reconhece que nas proximidades e fora do eixo da Avenida António Sérgio, os espaços para terciário apresentam uma ocupação muito baixa, julgando nós que por excesso de oferta e baixa procura. Tal razão, associada a uma dinâmica económica e social que importa robustecer e que se articula com o aumento da procura de habitação, levam a que o Município proponha esta alteração, tanto mais que ela vem diminuir a carga sobre as infraestruturas, nomeadamente, ao nível do estacionamento. Esta proposta contribui, também, para uma redução da área de construção acima do solo, a qual passa de 5 705,72 m² para 4801,75 m² (diminuição da área de construção em 903,97m²), estando neste valor incluída a eliminação da galeria que estava proposta na interface com a Rua Luís de Camões. A razão para esta diminuição da área de construção passa pela reformulação dessa área no tardo do edifício, deixando esta de se estender até ao limite da parcela.
Por outro lado, é proposta uma alteração ao nível da área de implantação da cave com um ligeiro aumento, a qual passa dos atuais 1548,76 m² para os 1790,65 m², sendo que este aumento da área de implantação (241,89 m²) fará com que não seja necessário vir a edificar uma subcave. Importará referir que este aumento da área de implantação e, conseqüentemente da área de construção, são realizados totalmente no interior da parcela.
- Redefinição da área afeta à Unidade de Execução UE1 com a exclusão da parcela P7 que leva a refazer os cálculos da compensação (redistribuição de benefícios e encargos) propostos no Plano atual. Com efeito, os encargos que foram atribuídos à parcela P7,

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

inicialmente totalmente destinada a integrar a área de espaço verde público, deixam de fazer sentido continuar uma vez que a Casa Mortuária é um equipamento de interesse público da Freguesia e como tal deve ser assumido pelos habitantes de Vila Verde e Barbudo e não somente pelos habitantes futuros inseridos na área abrangida por este Plano. Assim, o anexo 2 será alterado em conformidade, resultando uma diminuição dos valores das compensações para as parcelas e1, e2, e3, e6, e7.

- Neste sentido, as áreas globais para equipamentos aumentam, as áreas verdes públicas ou de fruição pública sofrem uma ligeira redução, a área de construção acima do solo sofre uma ligeira redução e verifica-se um ligeiro aumento da área de construção ao nível abaixo do solo, valor que no seu todo atinge pouco mais de 3 %, ou seja, existe um incremento de área de 483,78 m² (cave e subcave).

A alteração da planta de cedência e demolições ocorre ao nível das alterações preconizadas para a parcela P7 e na implantação do edifício designado como e4, mantendo-se em tudo o resto igual ao Plano em vigor.

A alteração da planta de infraestruturas ocorre ao nível das alterações preconizadas para a parcela P7 e na implantação do edifício designado como e4, mantendo-se em tudo o resto igual ao Plano em vigor

Ao nível da alteração da planta de perfis, ela ocorre ao nível do perfil I, onde se verifica a eliminação da galeria então proposta e o ajustamento no tardo do edifício com a redução da área de construção. Todos os outros perfis mantêm-se idênticos.

Ao nível da alteração da planta de definição prévia do espaço público (quarteirão sul), ela ocorre ao nível do definido atualmente para a parcela P7, passando a proposta pela implantação de um edifício destinado a Casa Mortuária sendo o restante terreno destinado a área verde de fruição pública. Existe também uma alteração da forma de ocupação da área verde privada de fruição pública associada à parcela e3 que sofre uma reconfiguração passando a ser somente uma área verde privada de fruição pública.

Ao nível da alteração da planta de transformação fundiária, ela ocorre ao nível das alterações preconizadas para a parcela P7 e na implantação do edifício designado como e4, mantendo-se em tudo o resto igual ao Plano em vigor.

Ao nível da alteração da planta de cedências ao domínio municipal, ela ocorre ao nível das alterações preconizadas para a parcela P7, mantendo-se em tudo o resto igual ao Plano em vigor.

A alteração do programa de execução e plano de financiamento ocorre ao nível das alterações preconizadas para a parcela P7, com a alteração dos custos de execução do Plano.

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

6. Sistema de execução

O sistema de execução adotado é de compensação quanto às ações urbanísticas reguladas pelos Anexos 1 e 2 e de imposição administrativa nas ações de iniciativa municipal, com vista à criação de espaços verdes e infraestruturas, de acordo com a legislação em vigor e tendo por base os seguintes pressupostos:

- a) Quando o direito concreto de construção for superior ao direito abstrato de construção haverá lugar ao pagamento de uma compensação em numerário ou em espécie ao município, conforme previsto na fórmula compensatória;
- b) Quando o direito concreto de construção for inferior ao direito abstrato de construção, haverá lugar ao recebimento de uma indemnização compensatória correspondente;
- c) O mecanismo compensatório aplica-se complementarmente às taxas de urbanização em regulamento municipal;
- d) A área intermédia, não abrangida pelas unidades de execução, fica isenta da aplicação do sistema perequativo, uma vez que incorpora parcelas destinadas a equipamentos e outras com compromissos urbanísticos anteriores ao Plano.

Em termos de mecanismo perequativo, o cálculo da compensação resulta da razão entre o produto da diferença entre o direito abstrato (DAC) e concreto (DCC) de construção pelo valor médio do terreno infraestruturado (VMTU), e o índice médio de construção (IMC), de acordo com a fórmula seguinte:

$$\text{Compensação} = \frac{\text{DAC} - \text{DCC} \times \text{VMTU}}{\text{IMC}}$$

IMC Índice médio de construção

DAC Direito abstrato de construção

DCC Direito concreto de construção

VMT Valor médio de terreno antes do Plano de Pormenor

VMTU Valor médio do terreno após realização do Plano incluindo custos de urbanização e das parcelas de equipamentos e espaços verdes a adquirir.

Quando exista saldo positivo, não haverá direito a reembolso, em virtude de se considerar que tais situações já beneficiam em parte das infraestruturas existentes ou a criar.

Este cálculo tem em consideração a especificidade do Plano enquadrado no disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, e é traduzido no Quadro de Compensação/ Reparcimento anexo, contendo designadamente os Valores de Referência e a Fórmula Compensatória aplicada.

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

A aquisição de áreas, com os bens existentes a demolir quando seja o caso, por imposição administrativa, bem como a indemnização por impedimento de edificabilidade, são considerados custos da operação no cálculo do VMTU.

a) Custos e valores de referência

Identificam-se dois tipos de custos de implementação do Plano, tendo por base as referidas Unidades de Execução (UE):

(C1) Custos de execução comuns às duas UE, incluindo obras de urbanização e a construção de infraestruturas e equipamentos de interesse comum, incluindo ainda indemnizações relativas a saldos negativos do DAC e custos relativos a aquisições por negociação ou expropriação;

(C2) Custos de execução específicos, correspondentes às obras de urbanização de espaços públicos e de infraestruturas específicas de cada proprietário, que beneficia diretamente da sua execução e que lhe são diretamente imputadas.

Custos de Execução Comuns

Os custos C1 abrangem as seguintes ações e respetivos custos estimados:

- Arranjo do espaço pedonal e das zonas verdes com equipamento no interior do quarteirão norte; (907,28 m ² x 40€) + (828,49 m ² x 20€) + (420 m ² x 40€)	69.661,00 €
- Execução de pavimento no alargamento do caminho interior do quarteirão sul, excluindo a parte quantificada da parcela 7; (238,36 m ² x 40 €)	9.534,40 €
- Execução de espaços verdes no quarteirão sul; (15,05 m ² x 20€).....	301,00 €
- Aquisição de parte da parcela 18 (39,50 m ²); (39,50 m ² x 60 €)	31.799,00 €
- Expropriação de parte da parcela 17 incluindo indemnização pela demolição de construção existente; (59,65 m ² x 500 €) + (46,27 m ² x 50 €)	32.138,50 €
- Indemnização por perda de direito a construir da parcela 16; (1.061,31 m ² x 50 €)	53.065,50 €
-Expropriação de parte da parcela 24 para realização de espaço público: (160 m ² x 50 €)	8.000,00 €

O valor global estimado destes custos de execução comum C1 soma 175.070,40 €.

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO

Atendendo à capacidade construtiva (acima do solo) prevista no PP, excluindo direitos adquiridos e capacidades construtivas para equipamentos, temos uma imputação de **15,00€** por cada m² de DCC nas UE1 e UE2, para uma capacidade global prevista de 11.741,48 m².

Nestes custos foram retirados, conforme já referido, os custos relativos à parcela P7 que representavam um valor global de 227.256,40 € para aquisição da parcela e da habitação e execução da obra da área verde pública.

Custos de Execução Específicos

Os custos específicos C2 correspondem às obras próprias imputadas a cada edificação, que abrangem a construção, reconstrução ou requalificação dos passeios e estacionamento públicos imediatamente adjacentes, bem como ao tratamento final dos espaços privados de fruição pública.

Neste enquadramento considera-se que estes custos específicos a cada edificação estão excluídos do cômputo dos custos de execução comuns e ficam a encargo exclusivo de cada promotor individual.

b) Imputações urbanísticas na Área intermédia

As obras de urbanização da área intermédia (entre as 2 Unidades de Execução) abrangem as seguintes ações que são consideradas uma obrigação dos respetivos confrontantes, estando excluídas do sistema perequativo:

- A construção do passeio fronteiro à edificação e4 à face da Rua Luís Vaz de Camões é da responsabilidade deste proprietário ou promotor;
- A construção do passeio e de infraestruturas na área fronteira à edificação e5, no lado norte da Av. Abade de Priscos, é da responsabilidade deste proprietário ou promotor.

c) Mecanismo perequativo

O mecanismo perequativo decorre da aplicação da seguinte fórmula a cada parcela integrada no Plano e que tenha ou concorra para a configuração do DCC:

$$\text{Compensação} = \frac{\text{DAC} - \text{DCC}}{\text{IMC}} \times \text{VMTU}$$

IMC - Índice Médio de Construção

DAC - Direito Abstrato de Construção

DCC - Direito Concreto de Construção

VMTU - Valor Médio do Terreno após realização do Plano incluindo custos de urbanização e das parcelas de equipamentos e espaços verdes a adquirir.

**PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE
RELATÓRIO DA ALTERAÇÃO**

O Índice Médio de Construção (IMC) é considerado 1 m²/m² (valor arredondado), com fundamento na relação aproximada verificada entre a área do Plano e a área de construção existente e prevista neste perímetro:

Área global de construção acima do solo na área do Plano	25.339,48 m ²
Área do Plano	28.622,54 m ²

O Valor Médio do Terreno (VMT) antes da realização do Plano, neste caso é considerado a 60€/m², sem prejuízo de minorações aplicadas a terrenos interiores e sem condições imediatas de edificabilidade.

No seguimento das quantificações anteriores, o Valor Médio do Terreno (VMTU) após realização do Plano incluindo custos de urbanização e os montantes devidos à aquisição das parcelas necessárias à sua execução é de **75,00 €/m²** (60,00€ + 15,00€).

O Direito Abstrato de Construção (DAC) equivale à área fundiária, por referência ao valor do **IMC (1)**;

O Direito Concreto de Construção (DCC) é estabelecido em função da morfologia arquitetónica definida em Planta de Implantação, traduzido no Quadro Sinóptico das Novas Parcelas da Planta de Implantação.

Quadro de reparcelamento e compensação

Parcela Inicial	Parcela Nova	Área (da parcela inicial)	DAC	DCC	IMC	VMTU	Valor final
P	e	m ²	m ²	m ²	1	€	€
P0 e P1	e1	859,40	859,40	1.226,54	1	75,00	-27.535,50
P2	e2	1.260,17	1.260,17	1.226,54	1	75,00	2.522,25
P3	e3	1.653,34	1.653,34	2.230,68	1	75,00	-43.300,50
P21	e6	6.350,75	3.873,95	4.342,00	1	75,00	-35.103,75
P21	e7		2.476,80	2.715,72	1	75,00	-17.919,00

Quadro de compensação

Parcela Inicial	Valor final (€)
P16	53.065,50
P17*	32.138,58
P18	2.370,00
P24	8.000,00

*Valor excluído do sistema perequativo

Nota: O valor final representa o montante de indemnização a receber (+) ou a pagar (-), em função da aplicação do mecanismo perequativo estabelecido.

Junho 2018