

CONCEITOS E EXPERIÊNCIAS PEREQUATIVOS

maio 2002

JORGE CARVALHO

(Actas do seminário O Sistema de Execução dos Planos e a Perequação.

Lisboa, DGOTDU, pp. 33-43)

RESUMO

O artigo integra duas partes, complementares entre si.

A primeira corresponde a uma abordagem teórica e legal. Assume perequação como processo compensatório do conteúdo diferenciador dos planos. Enumera possíveis técnicas perequativas, de benefícios e também de encargos. Refere e enquadra as técnicas citadas na legislação portuguesa. Sublinha que qualquer opção perequativa se terá que referenciar, em todos os casos, a uma determinada abrangência geográfica, delimitação que corresponde a opção política e urbanística de fundo.

A segunda parte do artigo integra a apresentação de casos - todos eles da responsabilidade do autor - representativos dos primórdios das experiências perequativas em Portugal.

Algumas delas são anteriores à publicação do DL 380/99, diploma que veio estabelecer o primeiro enquadramento normativo para a perequação. É o caso do PDM de Coimbra, publicado em 94, em que por inibições legais a perequação surge ainda incompleta. É o caso, também, das Tabelas de Taxas e Compensações dos municípios de Sesimbra e de Aveiro, instrumentos de perequação muito mitigada.

O caso do PU de Évora surge como um marco, já que uma parte significativa da correspondente normativa foi copiada para a lei. Aconteceu o plano só ter sido publicado no início de 2000, por ter estado à espera do DL 380/99.

O último caso apresentado, do PU da Póvoa de Varzim, traduz já um acumular de experiências e soluções mais diversificadas.

CONCEITOS E EXPERIÊNCIAS PEREQUATIVOS

JORGE CARVALHO (2002)

1. ENQUADRAMENTO TEÓRICO E LEGAL.

1.1 Do conteúdo diferenciador dos planos aos mecanismos perequativos.

1.1.1 Os planos são, por natureza, diferenciadores relativamente às futuras utilizações dos diversos terrenos.

Por vezes, limitam-se a reconhecer e consagrar situações pré-existentes. É, por exemplo, o caso de um leito de cheia, em que o plano deverá, naturalmente, interditar a construção. Neste caso, a diferenciação não surge com o plano, decorre da “situação vinculacional do terreno”.

Mas, noutros casos, o plano atribui diferentes utilizações a terrenos com condições similares. É o caso de duas propriedades vizinhas, em que uma é afectada à habitação e a outra a uma zona escolar. Com tal opção, o plano cria fortes desigualdades no que respeita à evolução das respectivas rendas fundiárias.

1.1.2 O princípio da igualdade, consagrado constitucionalmente, obriga toda a Administração Pública e, portanto, também, os planos de ordenamento e o licenciamento municipal.

Assim sendo, e não podendo o plano, em muitas situações, deixar de ser criador de desigualdades, é imperativo que o legislador adopte medidas compensatórias entre os vários proprietários dos imóveis, visando uma repartição, tão igual quanto possível, dos benefícios e dos encargos derivados do plano.

A tais medidas poderemos chamar “mecanismos perequativos”.

1.2 Técnicas Perequativas.

1.2.1 Visa-se, então, uma repartição tão igual quanto possível dos benefícios e encargos derivados do plano (e do licenciamento municipal).

Para tal, há que fixar:

- um “benefício-padrão” por m² de terreno (possibilidade construtiva correspondente a um “aproveitamento médio” das diversas propriedades)
- um “encargo-padrão” relativo a um “benefício unitário” e calculado com base no custo da infraestrutura pública (incluindo, neste conceito, equipamentos e espaços verdes).

1.2.2 Para a perequação dos benefícios haverá que fixar formas de compensação para as situações em que ocorra desvio relativamente ao “benefício-padrão”.

Basicamente, estas podem traduzir-se em terreno e/ou em numerário e poderão ocorrer directamente entre proprietários e/ou entre proprietários e o município.

Perequação de benefícios (“Compensações”)

	Entre proprietários	Com o município
Em terreno	Associação de Proprietários	Cedências de terreno para construção
Em numerário	Transferência de índices	Taxas Indemnizações

1.2.3 O “encargo-padrão”(E.P.) poderá ser estabelecido através da seguinte fórmula, em que cada um dos itens corresponderá a valores unitários.

$$\mathbf{E.P.} = x\% \cdot \text{custo infra local (terreno* + obra)} + y\% \cdot \text{custo infra geral (terreno + obra)}$$

(* poderá não ser considerado, uma vez que dependerá muito da solução urbanística adoptada, sem que daí decorram, necessariamente, vantagens ou inconvenientes públicos)

Tais encargos poderão ser suportados através de cedências de terreno, realização de obras de urbanização e/ou prestações pecuniárias (taxas e /ou compensações).

Para a **perequação dos encargos** haverá que fixar formas de compensação perante desvios relativos ao “encargo-padrão”.

Poderão ocorrer entre proprietários, no quadro da Associação de Proprietários.

Poderão ocorrer entre proprietários e o município, traduzidos em prestação pecuniária (taxas e/ou compensações; desconto nas taxas e/ou aquisição de terreno para infraestrutura pública)

1.2.4 Para a perequação dos benefícios considero preferíveis as técnicas de compensação em terreno:

- porque mais justas (a transferência de índices é casuística, não abrangendo todos os proprietários; as taxas e indemnizações tendem a afastar-se dos valores reais de mercado).
- porque potenciam um urbanismo operativo (a associação de proprietários gera soluções de conjunto; as cedências de terreno ao município estimulam e viabilizam uma política fundiária; poderão ser utilizadas de forma complementar).

2.1.5 Para a perequação dos encargos considero que haverá que fixar uma cedência-padrão e um encargo-padrão com obras de urbanização, utilizando as prestações pecuniárias (taxas e compensações) como mecanismo perequativo (para tal, o seu valor deverá corresponder a obras e cedências não concretizadas).

1.3 Técnicas perequativas previstas na legislação portuguesa.

1.3.1 Relativamente à perequação dos benefícios:

- Associação de Proprietários, no quadro das “Unidades de Execução” (DL 380/99, artigos 119º a 124º).
- Cedências em Espécie: “Índice Médio de Utilização” (DL 380/99 artigo 139º).
- Transferência de Índice: “Compra e venda de índice médio de utilização” (DL 380/99, artigo 140º).
- Taxas: entendidas como contrapartida pela remoção do limite legal à possibilidade de construção, com as consequentes vantagens concedidas, poderão ser diferenciadas em função do desvio autorizado, em licenciamento, relativamente a um “benefício padrão”.

1.3.2 Relativamente à perequação dos encargos:

- Cedência-padrão de terreno para infraestrutura pública e compensação pecuniária por eventuais desvios: “Área de Cedência Média” – DL 380/99, artigo 141º.
- Orientações genéricas sobre “repartição dos custos de urbanização” (DL 380/99, artigos 118º, n.º 3 e 142º) e possibilidade de as aplicar através de:
 - . exigência de realização de obras de urbanização (DL 555/99),
 - . “taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas” (DL 555/99, artigos 3º e 116º).

1.4 A abrangência geográfica de cada processo perequativo.

1.4.1 A fixação de um “benefício-padrão” e de um “encargo-padrão” deverá basear-se em cálculos rigorosos e transparentes (o que não significa nem implica grande complexidade) e terá, necessariamente, que se reportar a uma determinada área geográfica.

Tal área poderia ser: a totalidade do território nacional; a totalidade de cada município; a totalidade de cada aglomerado urbano; cada uma das diversas “partes” do aglomerado urbano; cada unidade onde ocorra uma operação urbanística.

1.4.2 De notar que o princípio da igualdade exige tratamento igual para situações iguais.

Diferentes condicionantes, pré-existências, localizações, poderão justificar tratamento desigual, entendendo-se que este não decorrerá do plano, mas da “situação vinculacional” dos terrenos.

A distinção entre os casos em que a desigualdade decorre do plano, ou em que decorre da situação vinculacional do terreno, é por vezes fácil (vejam-se os exemplos referidos no ponto 1.1.1), mas outras vezes é discutível e, portanto, sujeita a interpretação política.

Entre as situações que admitem diferente interpretação, poderão referir-se: o distinguir, ou não, entre áreas urbanizáveis e áreas a consolidar; o distinguir, ou não, entre áreas urbano/urbanizáveis mais próximas ou mais afastadas do centro.

1.4.3 A legislação portuguesa remete para o município a fixação dos critérios perequativos e sublinha que estes deverão ser fixados em PDM.

Tal não significa que o município tenha que fixar um mesmo critério para todo o seu território; mas obriga-o a encará-lo na sua globalidade e a fixar critérios, iguais ou diferentes, mas devidamente justificados, para cada uma das partes em que, para o efeito, entenda subdividi-lo.

1.4.4 Perante esta problemática, entendo preferível a adopção da máxima abrangência geográfica possível e que esta é, hoje, a totalidade de cada aglomerado urbano.

Abrangência superior (todo um território concelhio, em municípios com grandes áreas rurais) traduzir-se-ia na socialização do direito de urbanizar, o que se afigura incompatível com a sociedade actual.

Razões da preferência:

- maior igualdade entre os benefícios dos proprietários (sem afectar diferenças decorrentes da cada localização, já que o valor do metro quadrado de possibilidade construtiva varia com essa localização);
- obtenção, pelo município, dos terrenos necessários à infraestrutura pública, nos locais adequados, com o contributo directo ou indirecto de todos os proprietários/promotores;
- contributo para uma melhoria do mercado imobiliário já que: a fixação de um mesmo benefício padrão, facilmente divulgável, o tornará mais transparente; a fixação de um mesmo encargo padrão permitirá a internalização das externalidades correspondentes à infraestrutura pública.

1.5 Critérios e aplicações perequativos referenciados aos instrumentos legais existentes.

1.5.1 Recordando o normativo genérico sobre perequação, decorrente do imperativo constitucional que obriga toda a actividade da Administração Pública a respeitar o princípio da igualdade:

- LBOT (artigo 18º): “Os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares devem prever mecanismos equitativos de perequação compensatória...”

- DL 380/99 (artigo 135º): “Os proprietários têm direito à distribuição perequativa de benefícios e encargos...”

. Artigo 136º-1: “Os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares devem prever mecanismos directos ou indirectos de perequação...”

. Artigo 136º-2: “ A aplicação dos mecanismos de perequação...realiza-se no âmbito dos planos de pormenor ou das unidades de execução..., segundo os critérios adoptados no plano director municipal”.

1.5.2 Esta última norma sublinha que os critérios perequativos devem ser estabelecidos em PDM, ou seja, que devem decorrer de uma leitura e de uma política para a globalidade de cada concelho.

É omissa no que respeita ao PU. Que interpretação dar a tal omissão? Naturalmente que não poderá ser interpretada como negação das restantes normas do diploma (artigos 135º e 136º-1), do artigo 18º da LBOT e do próprio imperativo constitucional.

Uma interpretação possível é a de que o legislador terá considerado que, estando os critérios estabelecidos em PDM, não seriam necessários a nível do PU. Mas, então, haverá que concluir que a elaboração de PUs não poderá antecipar a revisão do PDM, ou, então (o que se afigura mais conforme globalidade do quadro normativo) que, quando tal antecipação aconteça, o PU deverá obrigatoriamente estabelecer critérios perequativos.

1.5.3 A norma refere que a aplicação dos mecanismos de perequação se realiza no âmbito dos planos de pormenor (PP) e das unidades de execução (UE), o que faz sentido face ao conteúdo material do PP (artigo 97º) e é óbvio face ao instrumento operativo que é a UE.

É omissa relativamente às áreas não integradas em PP ou UE, e ao licenciamento que nelas ocorra.

Que interpretação dar a tal omissão? Também esta não poderá ser interpretada como negação dos princípios, pelo que deverá concluir-se que, pelo menos nas áreas de expansão urbana, não poderá ocorrer licenciamento não precedido de PP ou UE, ou (o que se afigura mais consentâneo com o quadro legal e a prática estabelecida), que tal licenciamento, a acontecer, também deverá obedecer a critérios perequativos, os quais deverão ser estabelecidos no PDM (ou então no PU).

2. EXPERIÊNCIAS PEREQUATIVAS

Mesmo que apenas regulamentada pelo DL 380/99, a obrigação perequativa já decorria, anteriormente, do imperativo constitucional.

Ensaíamo-la, não obstante o quadro regulamentar adverso:

- no PDM de Coimbra,
- nos Regulamentos de Taxas e Cedências de Sesimbra e Aveiro.

Já no quadro do DL380/99, estabelecemos mecanismos perequativos:

- no PU de Évora (publicado);
- no PU de Póvoa de Varzim (em apreciação).

2.1 PDM de Coimbra.

Publicado em 1994 (DR n°94,1ª série, em 22/04/94), o Regulamento do PDM, no seu Cap.V (art° 57° a 67°), adoptou já um esforço perequativo para a Cidade de Coimbra (área incluída no perímetro urbano).

Eis o essencial do seu conteúdo, adoptando, na exposição, a linguagem do DL 380/99:

- Para a **perequação dos benefícios.**

- . Estabelece um "índice médio de utilização": 0.45 para a generalidade das zonas; 0.225 para as "zonas verdes".

- . Considera a "edificabilidade" decorrente do zonamento e respectivos índices brutos; para as propriedades de área inferior a 1000 m² e marginadas por via infra-estruturada adopta índices líquidos, duplos dos brutos.

- . Estabelece que "área bruta de construção a autorizar ao promotor" ("direito concreto de construir") : não deverá ultrapassar o "índice médio", excepto nos tais casos de pequena propriedade marginada por infra-estrutura; poderá ultrapassar a "edificabilidade", até 50%, para alcançar ou aproximar-se do "índice médio".

- Para a **perequação dos encargos:**

- . Estabelece o princípio da "justa repartição dos encargos;

- . Estabelece "cedência média" para "infra-estrutura geral" – 0.7 m² / m² de abc - e o dever de compensação quando a cedência seja inferior. Tal compensação deverá traduzir-se na cedência de terrenos para domínio público, nos casos em que a "edificabilidade" seja superior ao "direito concreto de construir".

Aproxima-se muito, portanto, do conteúdo do actual DL380/99, com a ressalva de que não prevê compensação ao proprietário quando a cedência para "infra geral" for superior à média.

De sublinhar a diferenciação entre "zonas verdes" e as "outras", para o estabelecimento do "índice médio". Justificava-se (e justifica-se) porque essas "zonas verdes" correspondem, quase sempre, a leitos de cheia ou encostas de grande declive, com fraca aptidão para a construção ("situação vinculacional" desses terrenos).

2.2 Regulamentos de Sesimbra e Aveiro.

O pressuposto, teórico e legal, é o de que a taxa, entendida como contrapartida pela remoção de um limite legal e consequentes vantagens concedidas, poderá ser proporcional a essa vantagem e, portanto, diferenciada em função de um eventual desvio a um “benefício-padrão”.

Tal mecanismo foi aplicado no “Regulamento de Taxas e Cedências relativas à Administração Urbanística” do Município de **Sesimbra** (início dos anos 90):

- Taxa pelas infra-estruturas urbanísticas, em loteamentos:

$$TI(L) = (abc \cdot t_{IG} \cdot (0.65 + i) - OIG) + (abc \cdot t_{IL} - OIL), \text{ sendo :}$$

- . abc : área bruta de construção, deduzida a que já existisse, legalmente;
- . t_{IG} : taxa unitária pelas infra-estruturas gerais (IG);
- . t_{IL} : taxa unitária pelas infra-estruturas locais (IL);
- . OIG : custo das obras de IG a realizar pelo promotor;
- . OIL : custo das obras de IL a realizar pelo promotor;
- . i : índice de utilização da área loteada.

- Taxa pela licença de construção, em parcela não constituída por loteamento:

$$T = T1 (\text{administrativa}) + abc \cdot t \cdot (3.65 + i) / 4, \text{ sendo:}$$

- . t : taxa unitária = t_{IG} + t_{IL} + compensação por não cedência de terreno.

No Regulamento do Município de **Aveiro** foi utilizado um algoritmo semelhante:

- Taxa pela licença de loteamento (a taxa pela licença de construção é similar):

$$T = T1 (\text{administrativa}) + abc \cdot t \cdot \text{raiz quadrada de } (i / 0.4) - E$$

- . abc, t, i significando o mesmo que no regulamento de Sesimbra
- . E : encargos do promotor com obras de urbanização + cedências de terreno para infra-estrutura geral (o PDM não prevê “cedência média”).

São comuns aos dois regulamentos.

- a introdução de um factor correctivo da taxa unitária, fazendo-a variar em função do índice de utilização da área loteada (benefício concedido);

- o considerar os encargos do promotor (com obras de urbanização; ou com estas mais cedências de terreno), subtraindo-os à taxa a pagar, podendo anulá-la.

De ambas as experiências se poderá concluir que:

- Para a perequação dos benefícios a taxa é um mecanismo possível, mas que tende a ser aplicado de uma forma mitigada. Fazendo contas, facilmente se verificará que, mesmo com taxas unitárias elevadas, a diferenciação decorrente do factor perequativo seria muito inferior à real diferença entre vantagens concedidas. Seriam necessárias, para tal, taxas de valor muito elevado, dificilmente sustentáveis social e politicamente. È, pois, um mecanismo a adoptar quando se pretenda uma perequação “soft”.
- Para a perequação dos custos, a taxa, desde que de valor similar ao custo real da infraestrutura pública, revela-se um óptimo mecanismo para equilibrar situações de realização, pouca realização, e não realização de obras de urbanização pelo promotor. Trata-se, afinal, de algo similar à compensação pela não cedência de terreno.

2.3 Plano de Urbanização e Regulamento de Évora.

O Plano de Urbanização de Évora, publicado em DR, 1ª série B, nº74, de 28/03/00 (mas elaborado anteriormente), estabeleceu para a perequação dos benefícios um normativo idêntico ao do artº 139º do DL380/99, que nele se terá inspirado.

Posteriormente, foi elaborado um “Regulamento Municipal para a Justa Repartição de Benefícios e Encargos associados à construção no Concelho de Évora” (DR, 2ª série, apêndice 92, nº141, de 20/06/00).

Eis o essencial do estabelecido para a **perequação dos benefícios**:

- um mesmo “índice médio de utilização” – 0.35 – para toda a Cidade;
- a abc a licenciar (“direito concreto de construir”) poderá ultrapassá-lo, “mas nunca mais do que 300 m², e apenas quando tal se mostre indispensável para acerto entre lotes e abc, tendo em conta o necessário equilíbrio volumétrico do conjunto”;
- sendo a “edificabilidade” superior ao “direito concreto”, ocorrerá cedência para domínio público municipal de parcela com a edificabilidade em excesso;
- sendo o “índice médio” superior ao “direito concreto”, o proprietário será compensado através de desconto nas taxas ou aquisição de terreno pelo município.

Para a **perequação dos encargos**:

- É fixado um “encargo-padrão”, equivalente ao que se entendeu deverem ser os encargos médios de um loteamento: obras com infra-estruturas locais (cerca de 40 euros/m² de abc) + cedência de terreno para infra-estrutura geral. É assumido que os custos das obras da infra-estrutura geral serão suportadas pela Câmara.
- Relativamente aos loteamentos, é fixada uma “taxa pela licença ou autorização de loteamento e realização de infra-estruturas”:

$TL = T1 \text{ (administrativa)} + (abc \cdot tIL - O)$, sendo:

abc – área bruta de construção, deduzida a que, legalmente, já exista

tIL – taxa pelas infra-estruturas locais

O – obras de urbanização a realizar pelo promotor

e é fixada uma compensação por cedências a mais ou a menos do que a “média”.

- Relativamente à construção não precedida de loteamento é fixada “taxa pela licença ou autorização de obra e realização de infra-estruturas”, cuja fórmula é similar à dos loteamentos e cujo valor unitário lhe é superior, para compensar não ceder terreno.

2.4 Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim

No PU da Póvoa de Varzim – em fase de pareceres das entidades – são adoptados, para a **perequação de benefícios**, mecanismos diferenciados para:

- “Áreas Consolidadas ou a Consolidar”, nas quais a perequação deverá ser feita através das taxas.
- “Áreas de Grandes Equipamentos, que se considerou corresponderem às carências da ocupação existente (“Áreas Consolidadas ou a Consolidar”) e para as quais se preconiza aquisição pública.
- “Áreas de Expansão”, para todas as quais é fixado um mesmo “índice médio de utilização” – 0.5 – e regras idênticas às de Évora.

Para a **perequação dos encargos**:

- são estabelecidas orientações genéricas, para toda a Cidade,
- é fixada uma “cedência média” de 0.5 m² / m² de abc.

Junta-se, em anexo, o normativo referente às diversas experiências citadas.

SESIMBRA, REGULAMENTO DE TAXAS URBANÍSTICAS

(início dos anos 90):

- Taxa pelas infra-estruturas urbanísticas, em loteamentos:

$$TI(L) = (abc \cdot t IG \cdot (0.65 + i) - OIG) + (abc \cdot t IL - OIL)$$

- . abc : área bruta de construção, deduzida a que já existisse, legalmente;
- . t IG : taxa unitária pelas infra-estruturas gerais (IG);
- . t IL : taxa unitária pelas infra-estruturas locais (IL);
- . OIG : custo das obras de IG a realizar pelo promotor;
- . OIL : custo das obras de IL a realizar pelo promotor;
- . i : índice de utilização da área loteada.

- Taxa pela licença de construção, em parcela não constituída por loteamento:

$$T = T1 \text{ (administrativa)} + abc \cdot t \cdot (3.65 + i) / 4 , \text{ sendo:}$$

- . t : taxa unitária = t IG + t IL + compensação por não cedência de terreno.

AVEIRO, REGULAMENTO DE TAXAS URBANÍSTICAS

- Taxa pela licença de loteamento

$$T = T1 \text{ (administrativa)} + abc \cdot t \cdot i / 0.4 - E$$

- . abc, t, i significando o mesmo que no regulamento de Sesimbra
- . E : encargos do promotor com obras de urbanização + cedências de terreno para infra-estrutura geral (o PDM não prevê “cedência média”).

- Taxa pela licença de construção (em parcela não decorrente de loteamento): similar

ÉVORA, PLANO DE URBANIZAÇÃO E REGULAMENTO

Perequação dos benefícios:

- um mesmo “índice médio de utilização” – 0.35 – para toda a Cidade;
- a abc a licenciar (“direito concreto de construir”) poderá ultrapassá-lo, “mas nunca mais do que 300 m², e apenas quando tal se mostre indispensável para acerto entre lotes e abc, tendo em conta o necessário equilíbrio volumétrico do conjunto”;
- sendo a “edificabilidade” superior ao “direito concreto”, ocorrerá cedência para domínio público municipal de parcela com a edificabilidade em excesso;
- sendo o “índice médio” superior ao “direito concreto”, o proprietário será compensado através de desconto nas taxas ou aquisição de terreno pelo município.

Perequação dos encargos:

- “encargo-padrão” = obras com infra-estruturas locais (cerca de 40 euros/m² de abc) + cedência de terreno para infra-estrutura geral (é assumido que os custos das obras da infra-estrutura geral serão suportadas pela Câmara)
- “taxa pela licença ou autorização de loteamento e realização de infra-estruturas”:
$$TL = T1 \text{ (administrativa)} + (abc \cdot tIL - O)$$
, sendo:
abc – área bruta de construção, deduzida a que, legalmente, já exista
tIL – taxa pelas infra-estruturas locais
O – obras de urbanização a realizar pelo promotor
- compensação por cedências a mais ou a menos do que a “média” (em loteamentos)
- “taxa pela licença ou autorização de obra e realização de infra-estruturas”, para construção não precedida de loteamento: fórmula similar à dos loteamentos, com taxa unitária de valor superior, para compensar não cedência de terreno.

PÓVOA DE VARZIM, PLANO DE URBANIZAÇÃO.

CAP. 3 - Dos Critérios Perequativos

Art.º 100º - Âmbito e Objectivos

- 1- São adoptados mecanismos perequativos para a totalidade do solo urbano, tal como definido na alínea a) do art.º 26º, distinguindo-se as seguintes áreas, assinaladas na Planta de Orientação Executória:
 - a) Áreas Consolidadas ou a Consolidar;
 - b) Áreas de Expansão Diversificada;
 - c) Áreas de Expansão HE0;
 - d) Áreas de Grandes Equipamentos.
- 2- Os mecanismos perequativos visam cumprir os objectivos expressos no art.º 137º do Decreto-Lei nº380/99, de 22 de Setembro.

Art.º 101º - Perequação dos benefícios

- 1- Para a perequação dos benefícios distinguem-se as áreas referidas no nº1 do artigo anterior, uma vez que:
 - a) nas Áreas Consolidadas ou a Consolidar, o processo de transformação ocorrerá maioritariamente através de edificação reportada a cada propriedade e a ocupação existente, prévia ao Plano, induz já expectativas edificatórias;
 - b) nas Áreas de Expansão Diversificada a sua viabilidade executória exige, na maioria dos casos, a associação entre proprietários, exigindo os princípios perequativos a adopção de um mesmo índice médio de utilização;
 - c) nas Áreas de Expansão HE0 uma edificabilidade igual ao índice médio de utilização assegura, desde logo, o princípio da igualdade; a admissão de malhas diversificadas permite que a ocupação ocorra maioritariamente através de operações de loteamento;
 - d) as Áreas de Grandes Equipamentos exigem aquisição pública, compensando carências da cidade existente (sobretudo de espaços verdes), não se justificando, portanto, a sua afectação (como encargos) às Áreas de Expansão.
- 2- Nas Áreas Consolidadas ou a Consolidar o mecanismo perequativo deve traduzir-se numa diferenciação das taxas unitárias (por m² de ABC) em função do maior ou menor índice de construção, a fixar em Regulamento Municipal.
- 3- Nas Áreas de Expansão Diversificada o mecanismo perequativo reconduz-se às seguintes regras:
 - a) é reconhecida a cada associação de proprietários (e a cada propriedade) um direito abstracto de construir igual ao produto da sua área por 0,5;
 - b) o direito concreto de construir é quantitativamente igual ao direito abstracto de construir, salvo nas situações referidas nas alíneas d) a g) do presente número;
 - c) quando a edificabilidade da propriedade for superior ao direito concreto de construir, os proprietários cedem para o domínio privado do município uma parcela com a possibilidade construtiva em excesso;
 - d) o direito concreto pode ultrapassar o direito abstracto de construir quando se trate de propriedade(s) com edificações que, por reconhecido interesse público, devam ser demolidas, caso em que ao direito abstracto se pode adicionar a área de construção demolida, mas sem ultrapassar a edificabilidade;
 - e) o direito concreto pode ultrapassar o direito abstracto de construir quando se trate de propriedade(s) parcialmente edificada(s), caso em que se pode afectar uma parte da propriedade à construção existente (conforme edificabilidade) e se pode aplicar o direito abstracto à restante parte;

- f) quando a edificabilidade é inferior ao direito abstracto de construir, o direito concreto pode ultrapassar o índice de construção, num máximo de 25% e apenas quando tal se revele compatível com os demais princípios e regras urbanísticas que regulem a edificabilidade; não sendo atingindo o direito abstracto, os proprietários são compensados de forma adequada, nos termos a fixar em regulamento municipal;
- g) quando, respeitando as regras da edificabilidade, o promotor, podendo atingir o direito abstracto de construir, não o queira fazer, não há lugar a qualquer compensação.
- 4- Nas Áreas de Expansão HE0 é reconhecida a cada propriedade (e a cada associação de proprietários) um direito abstracto (passível de se tornar concreto) igual ao produto da respectiva área por 0,5.
- 5- As Áreas de Grandes Equipamentos devem ser adquiridas pelo Município ou pelo Estado, sendo para tal avaliadas enquanto solo não infraestruturado, em cuja área envolvente (em parte urbana e em parte rural) a admissibilidade construtiva é de cerca de $0,35\text{m}^2$ de ABC/ m^2 da propriedade.

Art.º 102º - Perequação dos encargos

- 1- São devidos pelos promotores encargos proporcionais à ABC que lhe for licenciada ou autorizada, nomeadamente: cedência de terreno, realização de obras de urbanização e pagamento de taxas.
- 2- Os promotores cedem para o domínio público municipal:
 - a) as parcelas de terreno destinadas a infra-estruturas e pequenos espaços públicos que irão servir directamente o conjunto a edificar;
 - b) as parcelas de terreno destinadas a zonas verdes urbanas, equipamentos e vias colectoras, conforme previsto na Planta de Zonamento do PUPV.
- 3- A cedência de terrenos para os fins previstos na alínea b) do número anterior está sujeita a mecanismos perequativos nos termos seguintes:
 - a) é fixada para a Cidade da Póvoa uma cedência média para os referidos fins de $0,5\text{ m}^2/\text{m}^2$ de ABC;
 - b) quando a cedência efectiva for superior ou inferior à cedência média, o proprietário será compensado pelo Município ou compensará, respectivamente, de forma adequada, nos termos a definir em regulamento municipal;
 - c) a ocorrerem cedências nos termos previstos na alínea g) do nº3 do artigo anterior, estas serão contabilizadas como se fossem para os fins referidos na alínea a) do presente número.
- 4- As taxas associadas aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, a estabelecer em regulamento municipal nos termos da lei geral, devem considerar os encargos do promotor com as obras de urbanização, funcionando como mecanismo perequativo.