



**EQUIDADE E USO DO SOLO:  
A PEREQUAÇÃO NOS PLANOS DE PORMENOR**



# **Caracterização da prática nacional de perequação em Planos de Pormenor**



**Marco Couto Rodrigues  
Equipa PERCOM  
Junho 2013**

# Índice

---



- Questões de Partida
- Metodologia
- Caracterização dos Planos de Pormenor
- Aplicação da Perequação em Planos de Pormenor
- Notas Finais

# Questões de Partida

---



- Qual o grau de eficiência dos procedimentos de elaboração, acompanhamento e aprovação dos PP? Como ultrapassar a tradicional morosidade destes procedimentos?
- Qual o grau de execução do PP e quais os principais obstáculos com que se depara esta execução?
- Que modelos e mecanismos perequativos são propostos nos PP que têm vindo a ser aprovados em Portugal?
- Como ultrapassar a inércia e desinteresse dos proprietários e promotores em estabelecer parcerias e aderir ao processo perequativo?



# METODOLOGIA

# METODOLOGIA



## Análise da aplicação e implementação de modelos de perequação em PP

Grelha de análise (G)

Conteúdo Documental:  
i) Regulamentar  
ii) Restante conteúdo

Levantamento (L):  
i) Tempos de  
Elaboração  
ii) Graus de Execução

Eficiência e eficácia da  
aplicação da  
Perequação em Planos  
de Pormenor

## Práticas municipais na execução e elaboração de PP

Inquérito  
a técnicos municipais (I)

Entrevistas  
a técnicos municipais (E)



# METODOLOGIA



## Análise da aplicação e implementação de modelos de perequação em PP

Grelha de análise (G)

Conteúdo Documental:  
i) Regulamentar  
ii) Restante conteúdo

Levantamento (L):  
i) Tempos de Elaboração  
ii) Graus de Execução

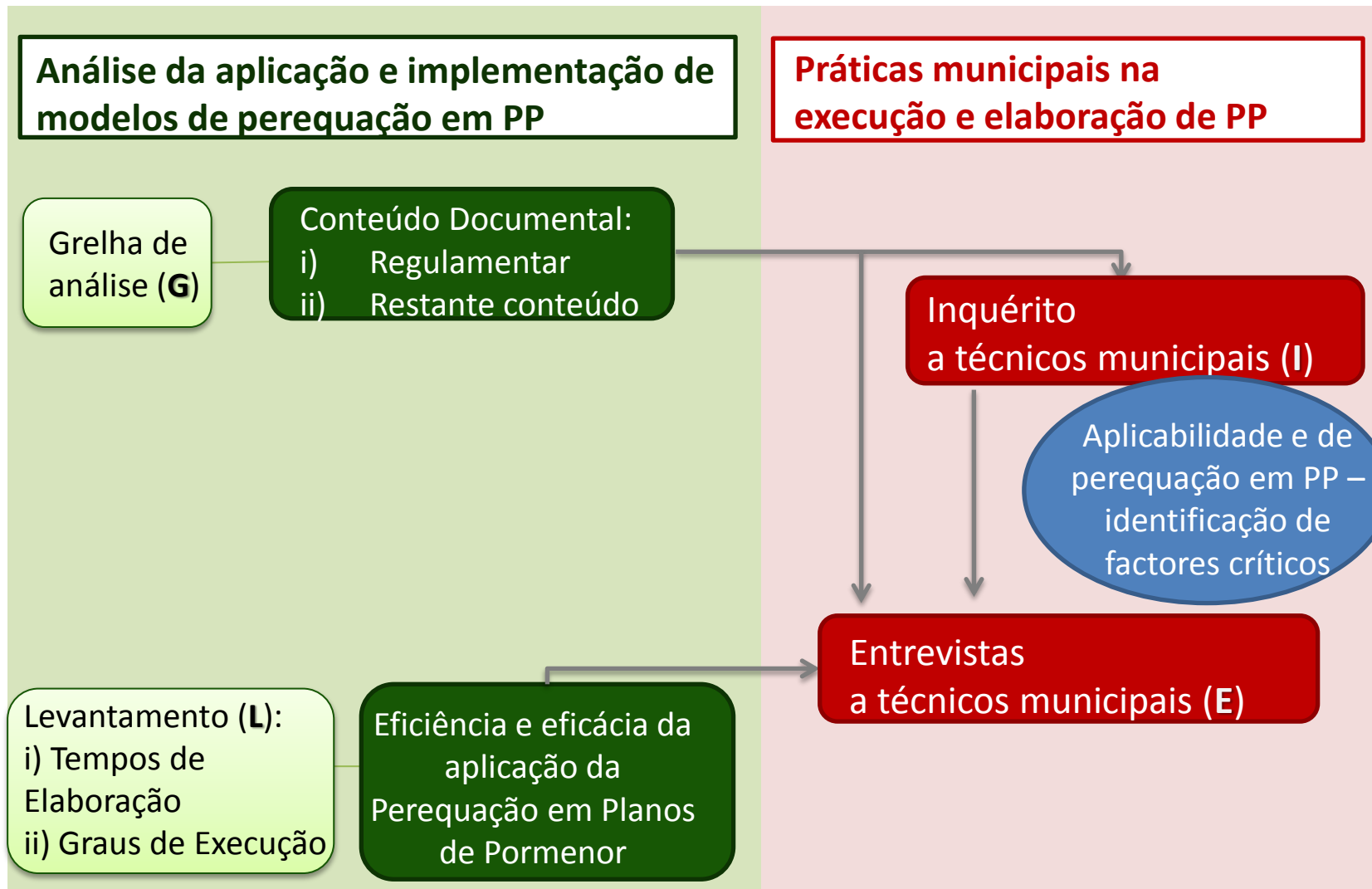
Eficiência e eficácia da aplicação da Perequação em Planos de Pormenor

## Práticas municipais na execução e elaboração de PP

Inquérito a técnicos municipais (I)

Aplicabilidade e de perequação em PP – identificação de factores críticos

Entrevistas a técnicos municipais (E)



# METODOLOGIA



## Análise da aplicação e implementação de modelos de perequação em PP

Grelha de análise (G)

Conteúdo Documental:  
i) Regulamentar  
ii) Restante conteúdo

Obstáculos à aplicação prática de perequação em PP e à eficiência dos processos de elaboração de PP

Levantamento (L):  
i) Tempos de Elaboração  
ii) Graus de Execução

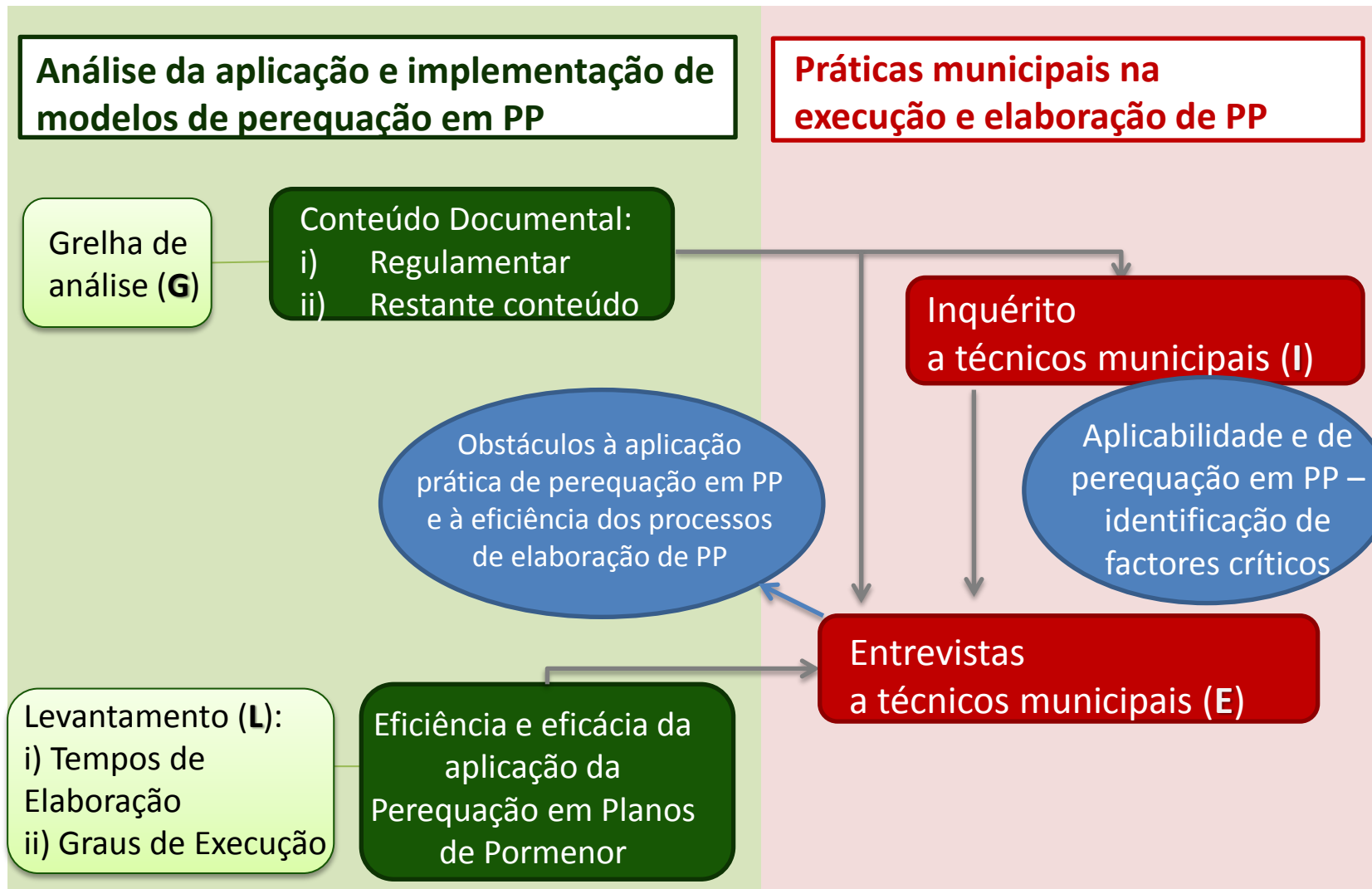
Eficiência e eficácia da aplicação da Perequação em Planos de Pormenor

## Práticas municipais na execução e elaboração de PP

Inquérito a técnicos municipais (I)

Aplicabilidade e de perequação em PP – identificação de factores críticos

Entrevistas a técnicos municipais (E)



# METODOLOGIA



## Análise da aplicação e implementação de modelos de perequação em PP

Grelha de análise (G)

Conteúdo Documental:  
i) Regulamentar  
ii) Restante conteúdo

Exequibilidade de perequação em PP – Tipologias

Obstáculos à aplicação prática de perequação em PP e à eficiência dos processos de elaboração de PP

Levantamento (L):  
i) Tempos de Elaboração  
ii) Graus de Execução

Eficiência e eficácia da aplicação da Perequação em Planos de Pormenor

## Práticas municipais na execução e elaboração de PP

Inquérito a técnicos municipais (I)

Aplicabilidade e de perequação em PP – identificação de factores críticos

Entrevistas a técnicos municipais (E)



# METODOLOGIA



## ANÁLISE DO CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP (G)

### UNIVERSO DE ANÁLISE:

424 planos publicados entre 1/10/1999 e 1/04/2012  
(disponíveis no SNIT em Março de 2012)

### GRELHA DE ANÁLISE

Temas de caracterização	Dados Gerais do Plano	Objectivos do Plano	Estrutura fundiária da área abrangida	Orientações executórias	Mecanismos de perequação compensatória	Avaliação do solo (para efeitos de perequação)
Variáveis de caracterização						
PP X						
PP XX						
•						
•						
•						

# METODOLOGIA



## ANÁLISE DO CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP (G)

### GRELHA DE ANÁLISE

Temas de caracterização	Dados Gerais do Plano	Objectivos do Plano	Estrutura fundiária da área abrangida	Orientações executórias	Mecanismos de perequação compensatória	Avaliação do solo (para efeitos de perequação)
Variáveis de caracterização						
PP X						
PP XX						
•						
•						
•						

- Município
- Região
- Data de publicação

# METODOLOGIA



## ANÁLISE DO CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP (G)

### GRELHA DE ANÁLISE

Temas de caracterização	Dados Gerais do Plano	Objectivos do Plano	Estrutura fundiária da área abrangida	Orientações executórias	Mecanismos de perequação compensatória	Avaliação do solo (para efeitos de perequação)
Variáveis de caracterização						
PP X						
PP XX						
• • •						

- Modalidade específica
- Dinâmica Territorial
- Uso dominante

# METODOLOGIA

## ANÁLISE DO CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP (G)



### GRELHA DE ANÁLISE

Temas de caracterização	Dados Gerais do Plano	Objectivos do Plano	Estrutura fundiária da área abrangida	Orientações executórias	Mecanismos de perequação compensatória	Avaliação do solo (para efeitos de perequação)
Variáveis de caracterização						
PP X						
PP XX						
•						
•						
•						

- Área
- Número de proprietários
- Complexidade da estrutura fundiária
- Natureza dominante da propriedade

# METODOLOGIA



## ANÁLISE DO CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP (G)

### GRELHA DE ANÁLISE

Temas de caracterização	Dados Gerais do Plano	Objectivos do Plano	Estrutura fundiária da área abrangida	Orientações executórias	Mecanismos de perequação compensatória	Avaliação do solo (para efeitos de perequação)
Variáveis de caracterização						
PP X						
PP XX						
•						
•						
•						

- Sistema de execução
- Unidades de execução
- Instrumentos executórios
- Abrangência de instrumentos e sistemas de execução

# METODOLOGIA

## ANÁLISE DO CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP (G)



### GRELHA DE ANÁLISE

Temas de caracterização	Dados Gerais do Plano	Objectivos do Plano	Estrutura fundiária da área abrangida	Orientações executórias	Mecanismos de perequação compensatória	Avaliação do solo (para efeitos de perequação)
Variáveis de caracterização						
PP X						
PP XX						
• • •						

- Mecanismo de perequação de benefícios – *benefício-padrão*
- Mecanismo de perequação de encargos – *encargo-padrão*
- Valor dos mecanismos
- Abrangência dos mecanismos
- Instrumentos perequativos previstos
- Remissão para documento complementar para fins de aplicação de perequação

# METODOLOGIA

## ANÁLISE DO CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP (G)



### GRELHA DE ANÁLISE

Temas de caracterização	Dados Gerais do Plano	Objectivos do Plano	Estrutura fundiária da área abrangida	Orientações executórias	Mecanismos de perequação compensatória	Avaliação do solo (para efeitos de perequação)
Variáveis de caracterização						
PP X						
PP XX						
•						
•						
•						

- Avaliação das propriedades iniciais
- Avaliação das propriedades finais
- Tipo de modelo

# METODOLOGIA



## ANÁLISE DO CONTEÚDO DOCUMENTAL DE PP (G)

### DEFINIÇÃO DE TIPOLOGIAS DE PLANOS

#### 1 – Com base nas características e objectivos dos Planos:

- Combinação uso/dinâmica
- Área de intervenção
- Promoção municipal/privada

#### 2 – Com base no desenvolvimento do modelo de perequação:

<b>Tipo O</b> Elaborados de acordo com regime anterior	<b>Tipo S</b> Sem referência à aplicação da perequação	<b>Tipo J</b> Declara a não aplicabilidade da perequação	<b>Tipo P</b> Declara aplicação da perequação
---	---	---	--



# METODOLOGIA



## INQUÉRITO A TÉCNICOS MUNICIPAIS (I)

### OBJECTIVOS GERAIS:

- 1** – Compreender adequabilidade da figura do Plano de Pormenor ao processo de transformação territorial;
- 2** – Compreender adequabilidade do regime perequativo à equidade e eficiência dos processos de execução urbanística;
- 3** – Identificar os principais obstáculos à aplicação do regime perequativo vigente;
- 4** – Destacar as principais alterações necessárias ao regime perequativo para melhorar a eficácia da sua aplicação.

# METODOLOGIA



## INQUÉRITO A TÉCNICOS MUNICIPAIS (I)

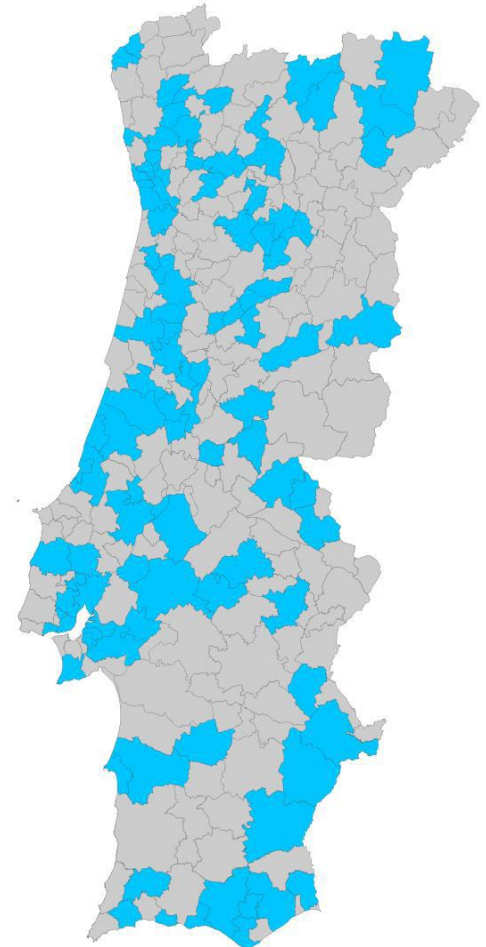
### REPRESENTATIVIDADE DAS RESPOSTAS:

108 respostas

38% dos municípios

### DEFINIÇÃO DE TIPOLOGIAS PARA ANÁLISE: (segundo a dimensão)

- Grandes (>100 000 hab) - **16**
- Médios (20 000-99 999 hab) - **39**
- Pequenos (<20 000 hab) - **50**



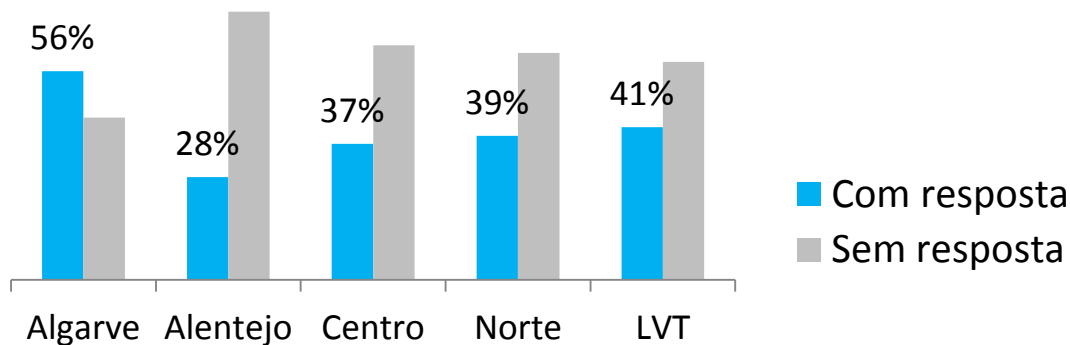
# METODOLOGIA



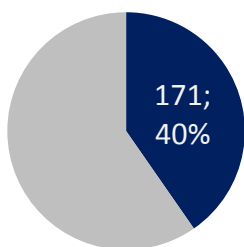
## INQUÉRITO A TÉCNICOS MUNICIPAIS (I)

### UNIVERSO DE RESPOSTAS:

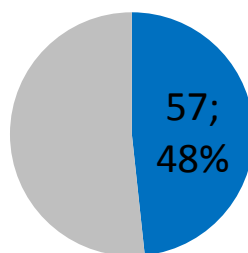
Representatividade regional:



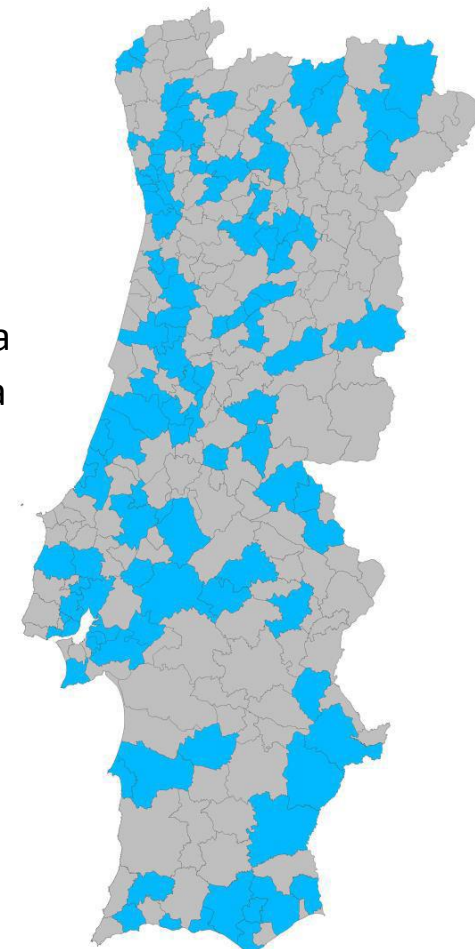
Representatividade de planos:



**% PP dos municípios que responderam face ao total de PP**



**% PP com perequação dos municípios que responderam face ao total de PP com perequação**



# METODOLOGIA



## ENTREVISTAS A TÉCNICOS MUNICIPAIS (E)

### OBJECTIVOS GERAIS:

- 1** – Compreender quais as **vantagens e os obstáculos** que são reconhecidos pelos municípios na aplicação da perequação e quais os seus **efeitos na elaboração e execução de planos de pormenor**.
- 2** – Conhecer a experiência do técnico municipal quanto à utilização do instrumento Plano de Pormenor.
- 3** – Perceber, de acordo com a experiência do técnico municipal, **os factores-chave para o sucesso de modelos colaborativos** entre os agentes envolvidos no processo de desenvolvimento.

# METODOLOGIA



## ENTREVISTAS A TÉCNICOS MUNICIPAIS (E)

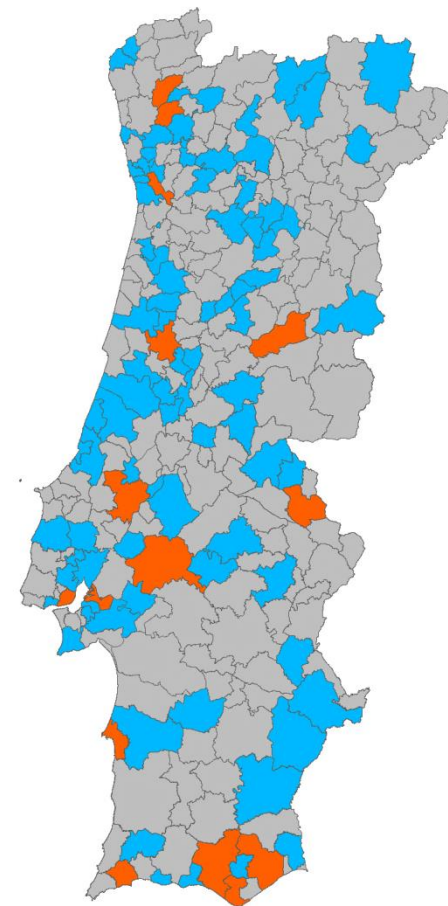
### UNIVERSO EM ESTUDO:

**278 Municípios**  
**422 Planos de Pormenor**  
**118 PP que referem a aplicação de perequação**

### AMOSTRA PARA ENTREVISTAS:

(análise da elaboração e execução)

**16 Municípios (6%)**  
**76 PP (18%)**  
**33 PP que referem a aplicação de perequação (28%)**



# METODOLOGIA



## ENTREVISTAS A TÉCNICOS MUNICIPAIS (E)

### CRITÉRIOS DE SELECÇÃO

#### 16 Municípios seleccionados:

- Representação de todas as tipologias de planos;
- Representação de municípios enquadrados em diversos contextos territoriais;
- 15 municípios com PP nos quais o conteúdo regulamentar aponta para a aplicação de mecanismos de perequação.



# **CARACTERIZAÇÃO DOS PLANOS DE PORMENOR**

# CARACTERIZAÇÃO DOS PP

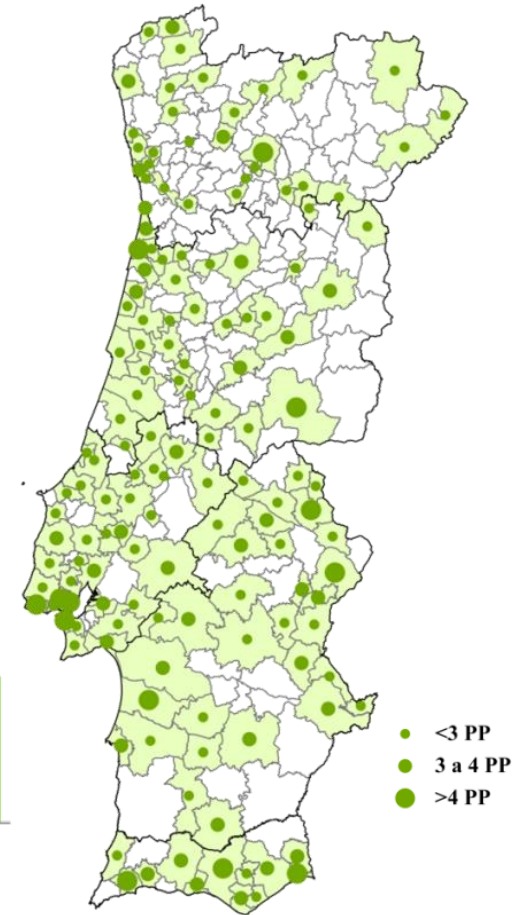
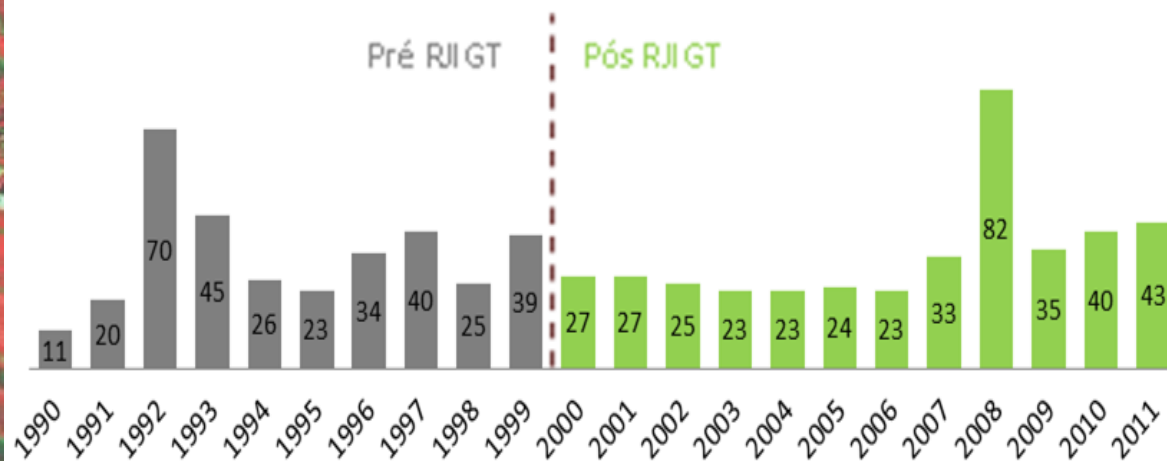
## A UTILIZAÇÃO DO PP NA EXECUÇÃO URBANÍSTICA



Evolução da publicação de Planos de Pormenor em Portugal Continental (G):

424 PP publicados após RJIGT

Em 196 Municípios (≈59%)



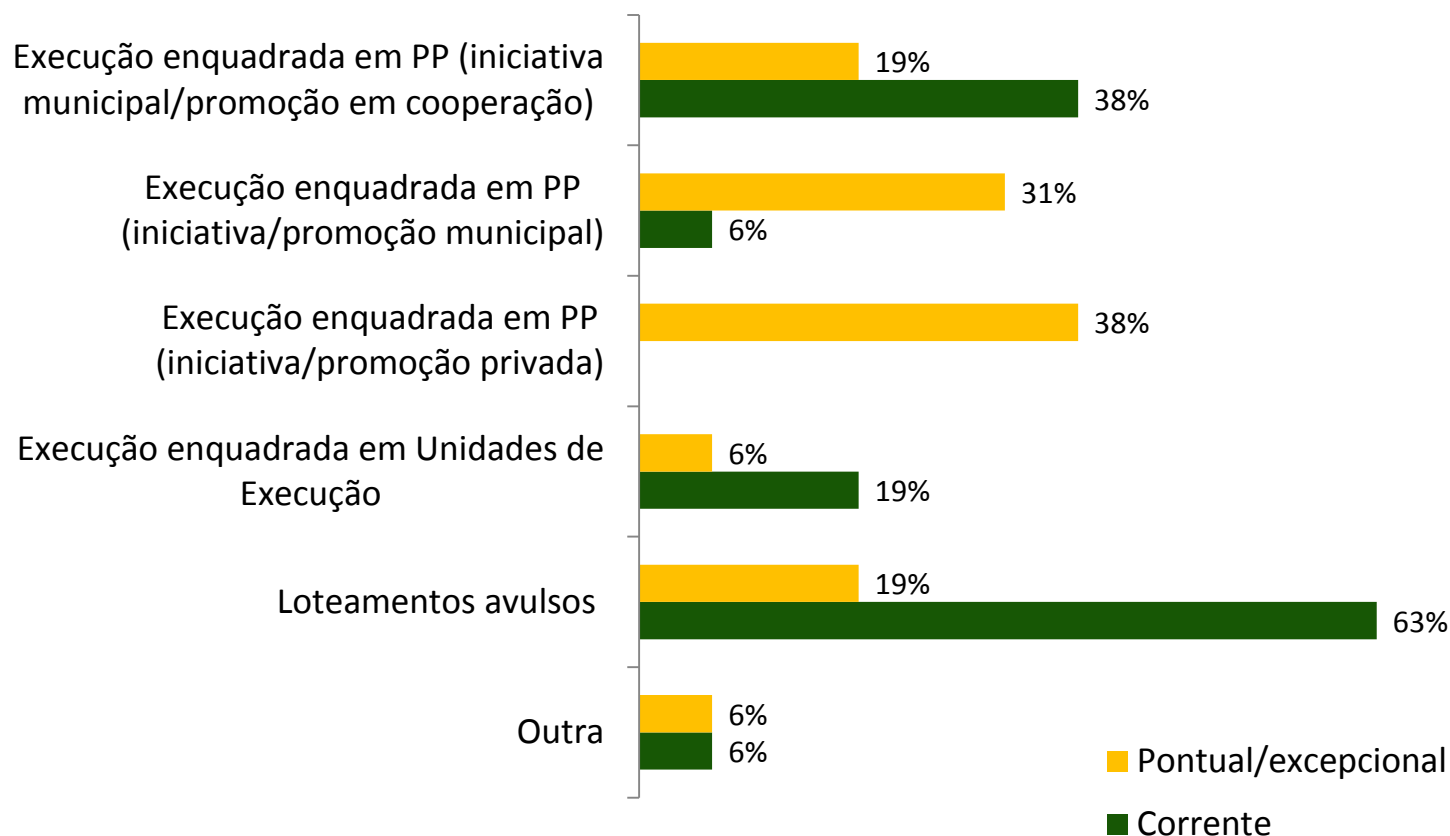


# CARACTERIZAÇÃO DOS PP

## A UTILIZAÇÃO DO PP NA EXECUÇÃO URBANÍSTICA



Estratégia municipal para a execução urbanística (E – 16 municípios em análise):



# CARACTERIZAÇÃO DOS PP

## A UTILIZAÇÃO DO PP NA EXECUÇÃO URBANÍSTICA



### EFICÁCIA DO PLANO DE PORMENOR (I):



Mais eficaz

- Salvar o património;
- Planear a localização de equipamentos ou infraestruturas;
- Planear a reconversão de AUGI.



Menos eficaz

- Planear a expansão urbana de pequena escala, a curto prazo
- Enquadrar processos de urbanização em parcerias;
- Planear a expansão urbana de larga escala, a médio e longo prazo;

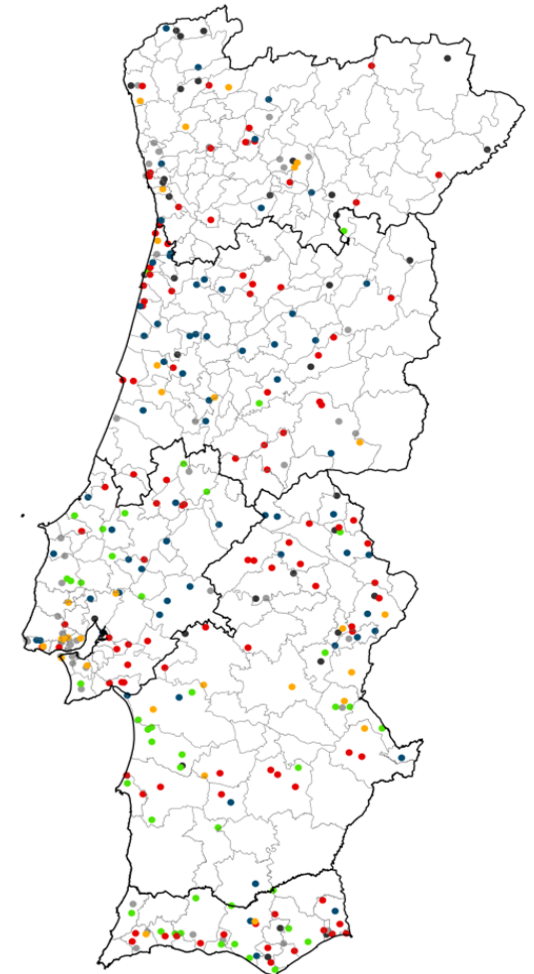
# CARACTERIZAÇÃO DOS PP

## A UTILIZAÇÃO DO PP NA EXECUÇÃO URBANÍSTICA



### DESCRIÇÃO DOS PP PUBLICADOS (G)

- **Expansão/uso habitacional e misto - 30%**  
(100 PP)
- **Criação, expansão/parques industriais e empresariais - 20%** (66 PP)
- **Reestruturação/todos os usos - 16%** (53 PP)
- **Criação, expansão/uso turístico - 13%** (42 PP)
- **Consolidação/todos os usos - 12%** (38 PP)
- **Expansão, reestruturação, consolidação/equipamentos - 9%** (31 PP)



# CARACTERIZAÇÃO DOS PP

## EFICIÊNCIA DOS PROCESSOS DE ELABORAÇÃO



42 (de 76) PP analisados (L)  
Tempo de elaboração médio:  
5,4 anos

### FASE/ACTIVIDADE MAIS CONDICIONANTE (E):

- Tramitação administrativa – (por 75% dos técnicos entrevistados)
- Elaboração Técnica – (25%)

### FASE/ACTIVIDADE MENOS CONDICIONANTE (E):

- Negociação com proprietários – (50%)
- Opções/decisões políticas – (50%)

# CARACTERIZAÇÃO DOS PP



## EFICIÊNCIA DOS PROCESSOS DE ELABORAÇÃO

### TEMPO UTILIZADO PARA A ELABORAÇÃO TÉCNICA

- Dependente de:
  - Alterações legislativas (ex. nova documentação requerida);
  - Características do plano (dimensão número de proprietários);
  - Volume de estudos sectoriais necessários.

### TEMPO UTILIZADO PARA A TRAMITAÇÃO ADMINISTRATIVA

- Dependente de:
  - Número de entidades envolvidas;
  - Convergência das entidades envolvidas;
  - Necessidade de alteração de condicionantes;

# CARACTERIZAÇÃO DOS PP

## EFICIÊNCIA DOS PROCESSOS DE ELABORAÇÃO



### FACTORES CRÍTICOS PARA O ALARGAMENTO DO TEMPO DE ELABORAÇÃO (E):

- Alterações normativas;
- Características do plano;
- Dificuldades no diálogo entre entidades e entre entidades e município;

### FACTORES CRÍTICOS PARA MINIMIZAR O TEMPO DE ELABORAÇÃO (E):

- Pressão política sobre os actores;
- Articulação entre os organismos administrativos (internos e externos);
- Clarificação de regras, responsabilidades e funções de cada interveniente (entidade/município/proprietário/promotor);

# CARACTERIZAÇÃO DOS PP



## EFICIÊNCIA DOS PROCESSOS DE ELABORAÇÃO

### CONSEQUÊNCIAS DO ELEVADO TEMPO DE ELABORAÇÃO (E):

#### 1 - Para o processo de elaboração:

- Alteração de objectivos;
- Alteração do conteúdo do plano face a alterações legislativas;
- Substituição por instrumento mais eficaz;
- Cristalização da solução.

#### 2 - Para a execução:

- Perda de oportunidade;
- Fuga de investimento;
- Desadequação face à realidade;
- Perda de capacidade de investimento (municipal e privado).

# CARACTERIZAÇÃO DOS PP

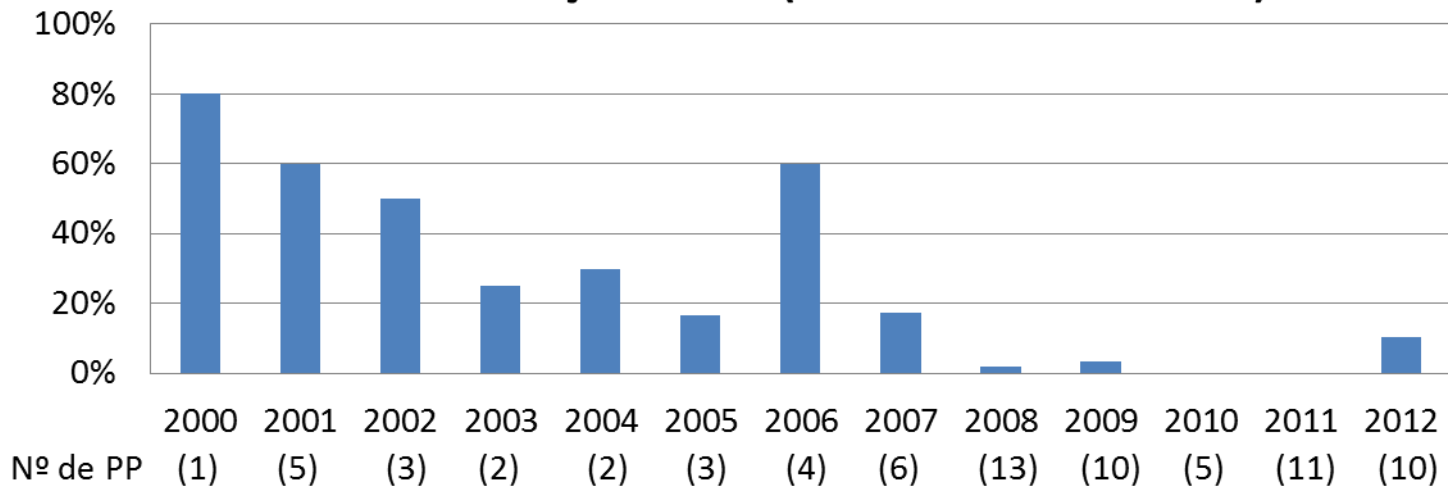


## EXECUÇÃO DE PP

**RESULTADOS PARCIAIS DO LEVANTAMENTO DO GRAU DE EXECUÇÃO GLOBAL**  
(59 de 76 PP):

Grau de execução médio	% de PP com execução concluída	% de PP sem execução
16%	5%	70%

**Grau de execução médio (59 de 76 PP em análise)**





# CARACTERIZAÇÃO DOS PP



## EXECUÇÃO DE PP

### MOTIVOS PARA A FRACA EXECUÇÃO:

- Perda de oportunidade para o promotor;
- Rigidez do instrumento;
- Desadequação da solução urbanística face ao interesse dos proprietários no momento de publicação do plano;
- Situação de mercado desfavorável;
- Incapacidade financeira do promotor;
- Incapacidade financeira do município;
- Inércia dos proprietários.

# CARACTERIZAÇÃO DOS PP



## INFLUÊNCIA DA PREVISÃO DA PEREQUAÇÃO NA ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PP

A concepção de um modelo de perequação **não tem** influência no tempo de elaboração de PP.

A concretização da perequação **pode afectar** negativamente a execução do plano.



# **APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PLANOS DE PORMENOR**

# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



## OBJECTIVOS DA PEREQUAÇÃO

### OBJECTIVO FUNDAMENTAL:

Repartição equitativa dos benefícios e encargos gerados pela acção do plano.

### OUTROS OBJECTIVOS:

- Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários;
- Obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais;
- Disponibilização de terrenos e edifícios ao município;
- Estímulo da oferta de terrenos para urbanização e construção;
- Eliminação das pressões e influências dos proprietários ou grupos para orientar as soluções do plano na direcção das suas intenções.

*RJIGT (DL 380/99, Art.137º)*

# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



## EFICÁCIA DA PEREQUAÇÃO

Perspectiva dos técnicos municipais (I)



Mais eficaz

- **Equidade entre proprietários**  
(na redistribuição de benefícios e encargos)
- **Desenho urbano qualificado**
- **Disponibilização de terrenos**  
(p.e., infraestruturas/equipamentos ou compensação de particulares)



Menos eficaz

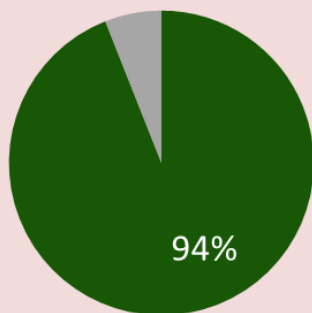
- **Viabilidade económica da execução urbanística**  
(privados e município)
- **Agilização do processo de execução**
- **Redução do risco financeiro da execução do plano**
- **Obtenção de meios financeiros adicionais**  
(p.e., infraestruturização, indemnização e expropriação).

# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



## PEREQUAÇÃO E EQUIDADE

### Perspectivas dos técnicos municipais (I)



**EFICAZ NA PROMOÇÃO DA EQUIDADE**

### Práticas municipais (E)

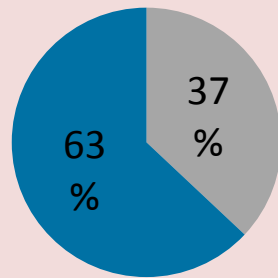
- **Experiência insuficiente para confirmar equidade;**
- **Não atende às variações do mercado imobiliário.**

# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



## PEREQUAÇÃO E EFICIÊNCIA

### Perspectivas dos técnicos municipais (I)



- Processos de elaboração e execução de planos, pela agilização do processo;
- Utilização racional do solo, pela optimização do resultado urbanístico;
- Sustentabilidade das intervenções urbanísticas.

**EFICAZ NA PROMOÇÃO DA EFICIÊNCIA DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO**

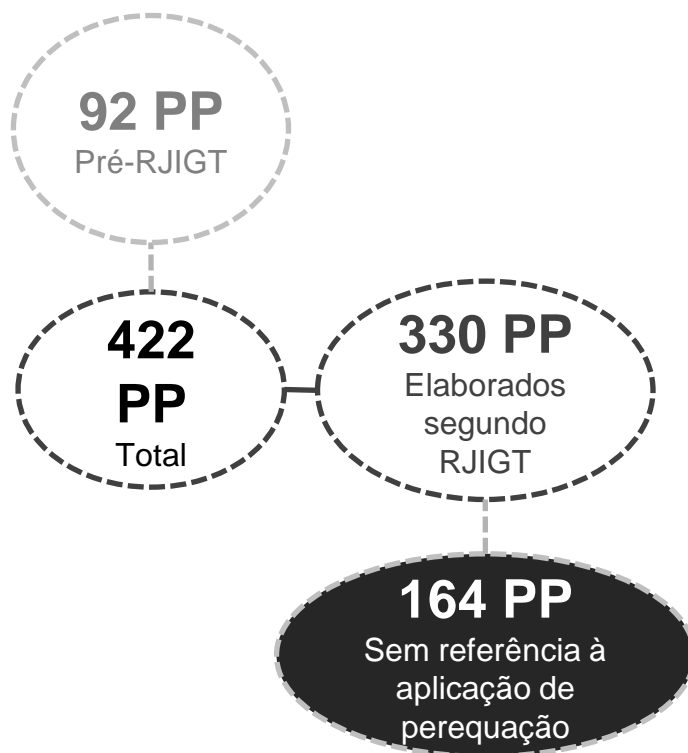
### Práticas municipais (E)

- **Experiência insuficiente para aferir eficiência;**
- A perequação **não é catalisador** do processo de elaboração e é, em alguns casos, **obstáculo** à execução de PP;
- A fraca concretização do plano, condiciona o resultado urbanístico e a sustentabilidade económica da intervenção.

# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



## A PEREQUAÇÃO NO CONTEÚDO DE PP (G)



PP sem referência à  
perequação:

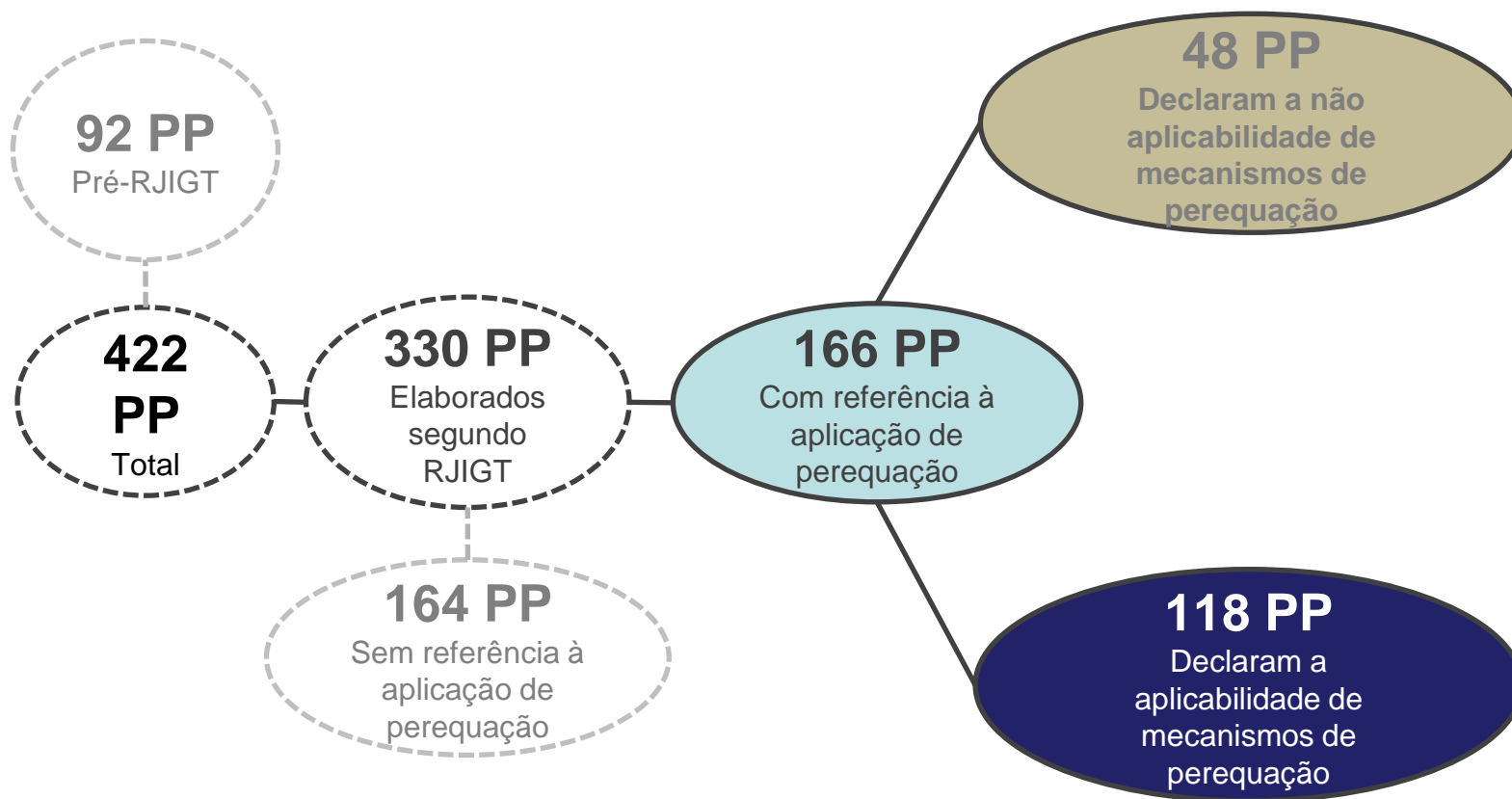
Não apresentam disposições executórias em regulamento	85 (52%)
Define unidades de execução	31 (19%)
Define instrumentos de execução	50 (44%)
Define sistemas de execução	60 (37%)



# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



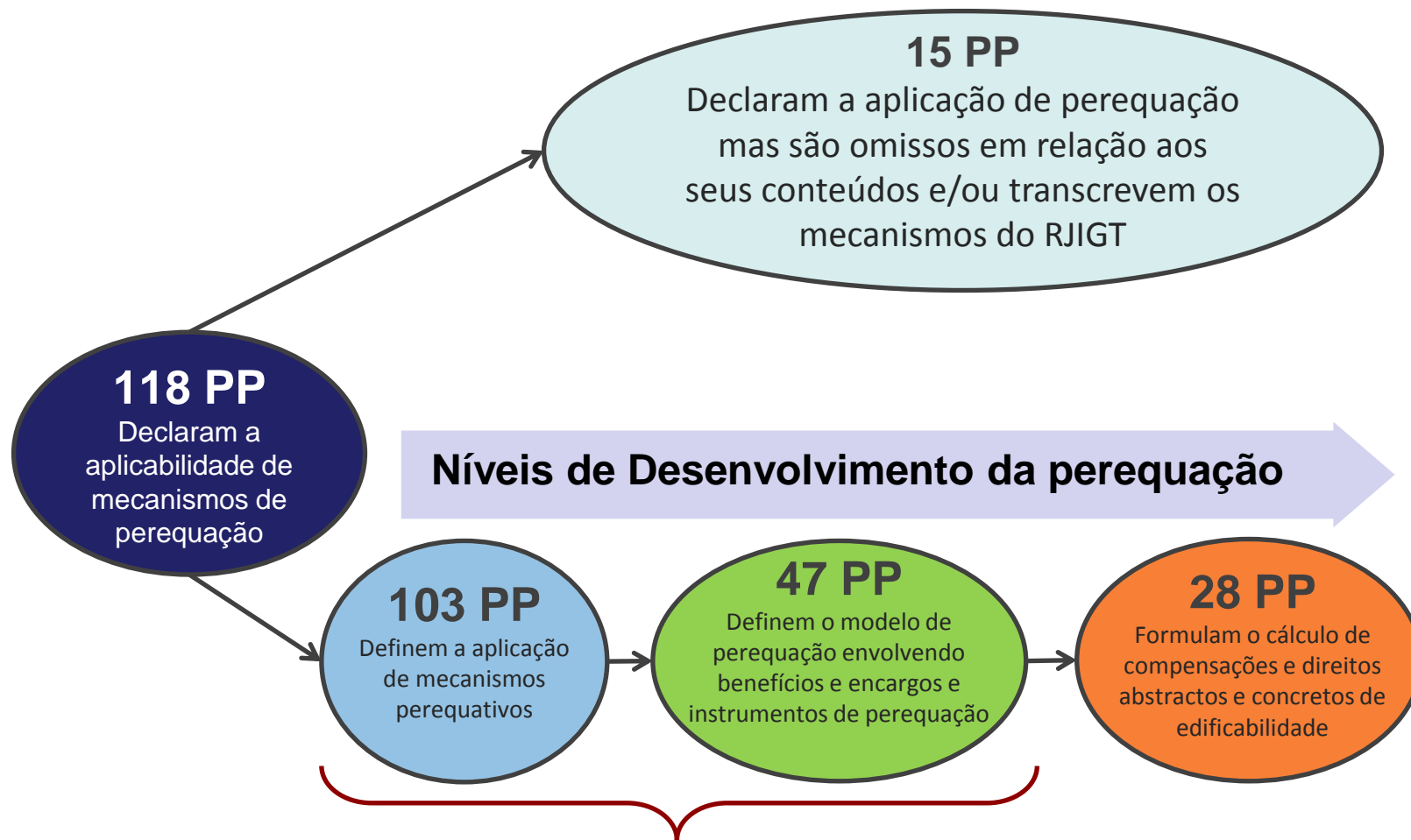
## A PEREQUAÇÃO NO CONTEÚDO DE PP (G)



# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



## A PEREQUAÇÃO NO CONTEÚDO DE PP (G)



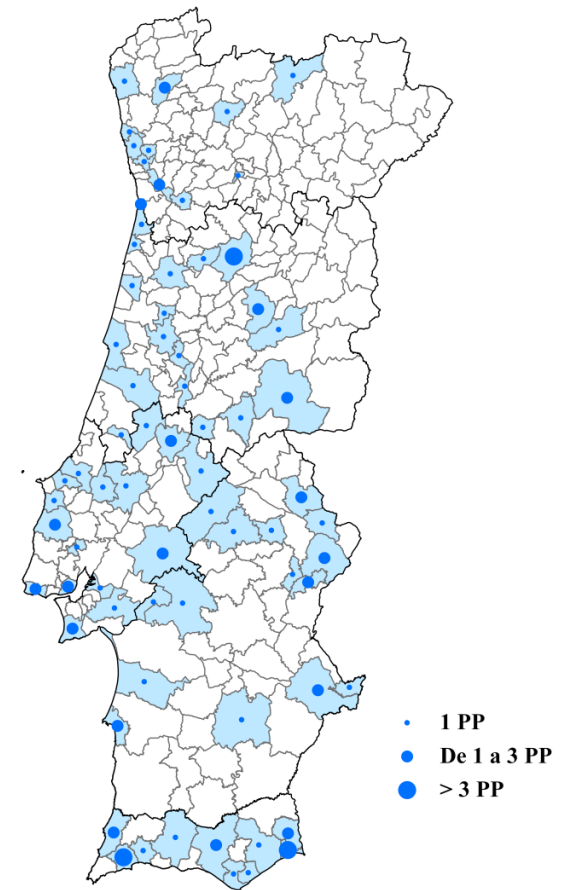
**Omissões e falha de conteúdos perequativos em 75 PP**

# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



## A PEREQUAÇÃO NO CONTEÚDO DE PP (G)

- 70 municípios com PP cujo regulamento explicita a aplicação da perequação
- Na região do Algarve a proporção de municípios com PP que aplicam perequação é superior à das restantes regiões.

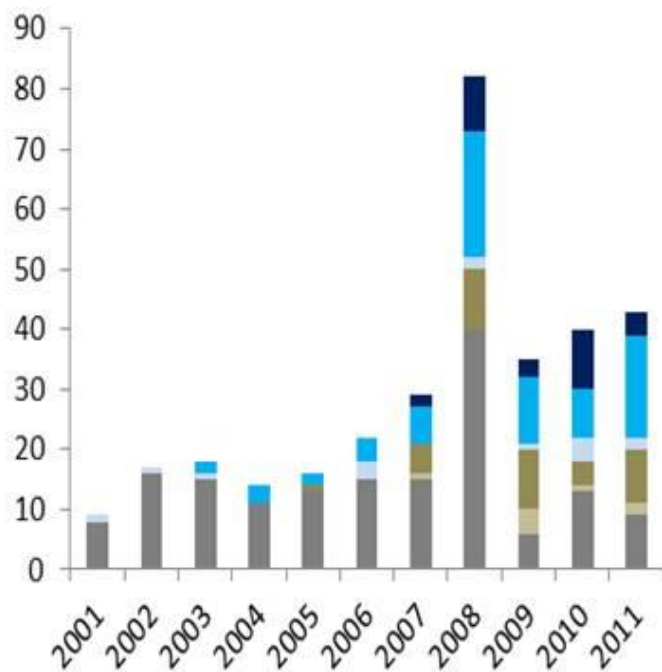


# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



## A PEREQUAÇÃO NO CONTEÚDO DE PP

Evolução anual e valores totais da publicação de PP segundo o grau de desenvolvimento



- PP que declaram a aplicabilidade da Perequação e que definem todos os conteúdos necessários.
- PP que declaram a aplicabilidade da Perequação com algumas omissões e falhas de conteúdos
- PP que declaram a aplicabilidade da Perequação mas sem conteúdos mínimos
- PP que se referem à Perequação, mas que não justificam a sua não aplicabilidade
- PP que se referem à Perequação e que justificam a sua não aplicabilidade
- PP sem qualquer referência à perequação

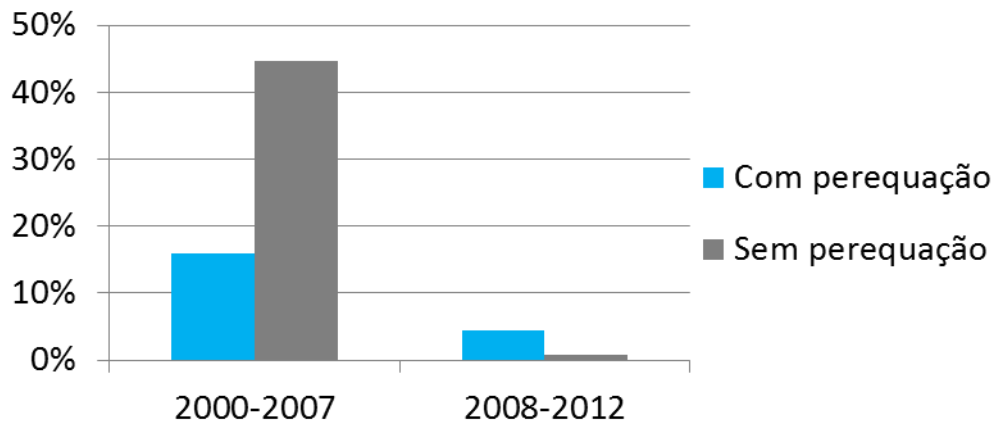
# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



## APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO (L + E)

- A aplicação da perequação não reflecte as disposições do conteúdo documental dos planos;
- Práticas de perequação com abordagens e considerações muito distintas.
- Execução incipiente de planos com perequação.

Grau de execução médio (59 de 76 PP)



**PRÁTICA POUCO CONSOLIDADA**

# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



## APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO - OBSTÁCULOS

### TRANSVERSAIS

CORPO TÉCNICO MUNICIPAL

MODELO DE PEREQUAÇÃO

PLANO

GESTÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL



- Ausência de levantamento cadastral actualizado;
- Estrutura cadastral fragmentada e diversificada;
- Proprietários com diversas motivações;
- Difícil compreensão de um modelo de perequação pelo proprietário.

# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP

## APLICAÇÃO REAL DA PEREQUAÇÃO - OBSTÁCULOS



TRANSVERSAIS

**CORPO TÉCNICO MUNICIPAL**

MODELO DE PEREQUAÇÃO

PLANO

GESTÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL



- Falta de *Know-how* sobre elaboração e implementação de modelos de perequação;
- Desarticulação entre equipa externa e equipa interna;
- Desarticulação entre o planeamento e a gestão urbanística.

# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP

## APLICAÇÃO REAL DA PEREQUAÇÃO - OBSTÁCULOS



TRANSVERSAIS

CORPO TÉCNICO MUNICIPAL

**MODELO DE PEREQUAÇÃO**

PLANO

GESTÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL



- Complexidade;
- Falta de transparência;
- Indefinição de um modelo de avaliação da propriedade;
- Falta de participação de proprietários;
- Desadequação do modelo de perequação ao cadastro.



# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP

## APLICAÇÃO REAL DA PEREQUAÇÃO - OBSTÁCULOS



TRANSVERSAIS

CORPO TÉCNICO MUNICIPAL

MODELO DE PEREQUAÇÃO

**PLANO**

GESTÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL



- Reduzida mais-valia;
- Elevado número de proprietários na mesma unidade de execução;
- Desarticulação entre proprietários;
- Inexistência de uma bolsa de terrenos municipal.

# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP

## APLICAÇÃO REAL DA PEREQUAÇÃO - OBSTÁCULOS



TRANSVERSAIS

CORPO TÉCNICO MUNICIPAL

MODELO DE PEREQUAÇÃO

PLANO

**GESTÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL**



- Inexistência de fundo de compensação;
- Inexistência de monitorização da execução.

# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



## FACTORES CHAVE PARA O SUCESSO (E)

- **Vontade de privados**
- **Confiança**
- **Participação activa**
- **Instrumento expedito**
- **Compromisso com a solução**

# APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO EM PP



## MODELOS ALTERNATIVOS À PEREQUAÇÃO (E)

- Proprietário dominante
- Terceiro agente - “agente urbanizador”
- Urbanização de promoção municipal
- Associação de proprietários

## **SOBRE O PLANO DE PORMENOR**

- **Níveis de Execução muito reduzidos**
- **Incumprimento da Programação**

## **SOBRE A APLICAÇÃO DA PEREQUAÇÃO**

- **Dificuldades na aplicação de perequação na fase de execução do plano**
- **Prática residual na execução urbanística em Portugal**



**OBRIGADO**