

# PLANO DE FINANCIAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO GINJAL

**Versão final**

julho de 2020

## *INDICE*

1. INTRODUÇÃO	1
2. A SOLUÇÃO URBANÍSTICA DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO GINJAL	2
3. PLANO DE FINANCIAMENTO	5
4. OPÇÕES DE EXECUÇÃO E REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS	10
5. SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA DO PLANO DE PORMENOR	14

# 1. INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde ao Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira, que constitui um dos elementos que acompanham o Plano de Pormenor do Cais do Ginjal (adiante designado por PPCG), no Município de Almada, de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

A exigência deste documento surge com as alterações introduzidas no regime jurídico referido em resultado da aprovação, em 2014, da Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, a qual vem conferir uma importância reforçada à dimensão económica das políticas públicas. Assim se explicita na alínea c) do n.º 1 do artigo 3º da referida lei, o princípio da “economia e eficiência” que se traduz na “utilização racional e eficiente dos recursos naturais e culturais, bem como a sustentabilidade ambiental e financeira das opções adotadas pelos programas e planos territoriais”.

Deste princípio decorre a inclusão no RJIGT do regime económico-financeiro onde se assume que os planos territoriais devem ser financeiramente sustentáveis e justificar os fundamentos das opções de planeamento, garantindo a sua infraestruturização, definindo critérios para a parametrização e redistribuição das mais-valias fundiárias, aplicando critérios de eficiência e sustentabilidade às opções de execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva.

O princípio da sustentabilidade económico-financeira traduz-se, genericamente, nas seguintes orientações para os planos (de acordo com o capítulo VI do RJIGT):

- i) na obrigação de estes assegurarem a execução e o financiamento das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, fixando, nomeadamente, a realização de obras de urbanização, a participação no respetivo financiamento através de taxas urbanísticas e a cedência de bens imóveis para fins de utilidade pública;
- ii) na obrigação de estes definirem mecanismos perequativos que garantam uma redistribuição equitativa dos benefícios e encargos decorrentes do plano.

Neste contexto, o presente documento procura explicitar em que medida a operação urbanística prevista no PPCG é sustentável do ponto de vista do respetivo responsável público, neste caso a Câmara Municipal de Almada, bem como do ponto de vista do seu promotor. Por outro lado, explicitam-se os mecanismos perequativos utilizados.

## 2. A SOLUÇÃO URBANÍSTICA DO PLANO DE PORMENOR DO CAIS DO GINJAL

A área de intervenção do PPCG, uma estreita faixa de terreno com cerca de 8 hectares, localizada entre o rio Tejo e uma pendente significativa, constitui hoje um espaço urbano abandonado e degradado, mantendo maior atividade apenas nos seus extremos, áreas adjacentes a Cacilhas e ao jardim do rio, espaços estes que têm alguma dinâmica e/ou têm sido objeto de requalificação.

Trata-se de um território que sempre teve uma ocupação de génese industrial. De acordo com o relatório de prospeção geológica produzido no âmbito do PPCG, a ocupação inicial da área de intervenção remonta, pelo menos, à ocupação romana, período no qual terão existido neste local complexos fabris de salga de peixe e, complementarmente, outras indústrias auxiliares tais como olarias, estaleiros, manufaturas de redes de pesca, entre outros. O período entre 1750 e 1950 (período industrial) é descrito no referido relatório como o período de crescimento e declínio deste espaço industrial. Na viragem do séc. XIX para o XX, a cartografia regista uma ocupação plena daquela parcela de território, tendo as atividades aí instaladas o seu auge por volta nos anos 30-50.

Densamente ocupado desde há cerca de 100 anos, com edifícios de carácter predominantemente industrial, o Cais do Ginjal é hoje um território obsoleto, com o seu parque edificado maioritariamente degradado ou em ruína, constituindo um passivo do concelho de Almada. Pode-se afirmar, de facto, que existe um desfasamento evidente entre o seu enorme potencial de utilização – decorrente, sobretudo, da sua localização e enquadramento paisagístico - e a sua necessidade de qualificação e reconversão. Neste contexto, o PPCG tem como “grande objetivo” fazer cidade a partir de um espaço construído, mas obsoleto.

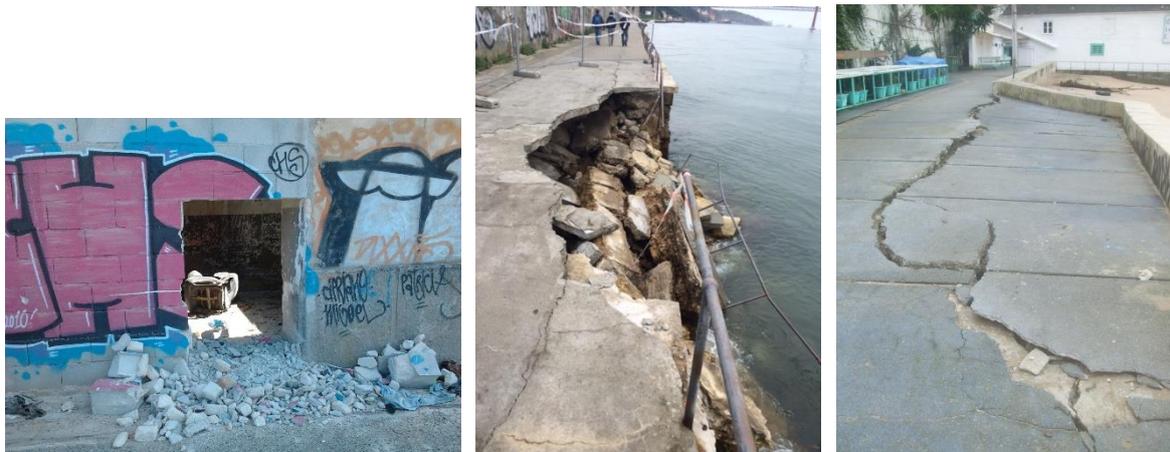
Como referido no relatório de fundamentação do plano, para além da degradação física, a área de intervenção tem sido objeto de abandono por parte dos seus antigos utilizadores e está sujeita a riscos diversos, uns mais generalizados à região e ao concelho, outros mais específicos daquela faixa ribeirinha.

O relatório evidencia a suscetibilidade da área de intervenção do PPCG ao risco de movimentos de massas de vertentes sugerindo uma intervenção obrigatória de estabilização na escarpa de modo a garantir que o previsível recuo da mesma não coloca em causa edificações situadas no topo da arriba. A Casa da Juventude é referida como exemplo de edifício em situação de risco de desmoronamento. Nesse sentido, o plano prevê no programa de execução uma intervenção estrutural de estabilização e contenção da arriba garantindo, também, a segurança dos usos a promover na base da escarpa.

A degradação dos edifícios e estruturas existentes é, também, foco de riscos vários. O risco de incêndio é um facto que vem assinalado no relatório do plano, estando associado a ocupações ilegais dos edifícios existentes (o promotor negociou inicialmente a saída de alguns “ocupantes” e fechou os vãos dos edifícios, mas com o passar do tempo, surgiram novos “ocupantes”). Por outro lado, verificam-se riscos para pessoas e bens que decorrem do estado de degradação das estruturas existentes. As ocupações ilegais e a degradação do cais estão associadas a riscos e insegurança na utilização deste espaço público ribeirinho e há registos de acidentes devido à falta de condições de segurança para a sua utilização pública.

As imagens seguintes representam estruturas reocupadas atualmente, uma derrocada no cais que ocorreu em março de 2015 e a degradação do cais junto à praia das Lavadeiras.

Figura 1\_Focos de degradação e risco no cais do Ginjal



A solução urbanística prevista no PPCG pode traduzir-se, sinteticamente, nas seguintes opções:

- Substituição da massa edificada existente por novos edifícios adaptados a usos mais adequados ao território, sem aumento da volumetria global existente;
- Criação de um novo espaço de fruição e circulação pedonal ribeirinho que garanta a continuidade dos espaços pedonais ribeirinhos adjacentes e promova usos complementares e o diálogo com as funções previstas para o edificado;
- Melhoria das condições de segurança deste território, através da recuperação, estabilização e renaturalização da escarpa e também da recuperação do cais e elevação da respetiva cota altimétrica;
- Modernização das suas infraestruturas e melhoria das condições de acessibilidade viária e pedonal à envolvente;
- Preservação da memória histórica do local através das características arquitetónicas dos edifícios propostos;
- Reestruturação da oferta de equipamentos coletivos, relocando o Centro Paroquial e a Casa da Juventude, melhorando as respetivas condições, e criando um Centro Cívico e um Centro de Monitorização da Arriba (o qual explora o singular enquadramento geológico e geotécnico deste território);
- Promoção da diversidade de usos (*mixed use*) através da oferta de tipologias funcionais distintas e de um modelo de regulamentação dos usos flexível, capaz de garantir a adequação da oferta imobiliária ao mercado, salvaguardando as questões da compatibilidade funcional;
- Fomento da instalação de novas atividades económicas, nomeadamente as relacionadas com o património cultural e o turismo, no domínio dos serviços e das indústrias criativas.

Em termos de edificação, a solução urbanística mantém, em geral, a estrutura da ocupação preexistente, promovendo a reconversão ou substituição das estruturas edificadas presentes e arruinadas. O sistema de espaços públicos é estruturante da solução urbanística, sendo assumidos dois eixos: o ribeirinho (alargamento e requalificação do preexistente) e o interior (novo) constituído por uma sucessão de praças com características diversas. Destaca-se a proposta de um novo edifício (centro cívico) no local da atual Casa da Juventude e Centro Paroquial que fará a ligação entre as duas cotas, resolvendo as ligações pedonais e mecânicas entre o Cais do Ginjal e a plataforma superior da arriba.

Do exposto, pode-se afirmar que a transformação prevista pelo PPCG é muito significativa, atento o estado de abandono e degradação existente e o potencial de geração de novos usos e atividades que

significa a execução de tal operação urbanística. Com efeito, trata-se de reintegrar uma zona obsoleta novamente na cidade, conferindo-lhe uma nova vida.

A implementação do plano significa, ainda, o estancar do processo de degradação e fragilização em curso, que inevitavelmente se disseminará pela envolvente, pelo que a sustentabilidade económica e financeira da operação deve considerar os benefícios de tal transformação.

### 3. PLANO DE FINANCIAMENTO

A execução do PPCG pressupõe a concretização de um conjunto de 11 ações discriminadas no Programa de Execução do plano, cuja responsabilidade é, maioritariamente, do principal proprietário e promotor da operação urbanística. Para além destas ações, a tabela seguinte inclui uma Ação 0 que corresponde a ações realizadas antes da entrada em vigor do Plano.

O quadro seguinte discrimina os valores do investimento por ação, por entidade responsável. Os valores apresentados resultam da atualização dos valores constantes da versão do plano de discussão pública. A tabela 1 apresenta os custos gerais das intervenções e a tabela 2 detalha os custos relativos às ações 0, 1, 2, 3, 6 e 9 (para a 6 foi desenvolvido um estudo prévio).

**Tabela 1\_Programação do investimento previsto no PPCG**

Ações	Entidade responsável	Custos totais <sup>1</sup>
0 Ações prévias à implementação do Plano	Promotor	53.000.000,00€
1 Operação de demolição geral e demolição e reconstrução de fachada do Restaurante "O Farol"	Promotor	175.000,00€
2 Intervenção estrutural de recuperação e ampliação da plataforma do cais	Promotor	3.562.197,57€
3 Elaboração do projeto e execução das obras de urbanização	Promotor	2.860.000,00€
4 Elaboração de projetos e execução das empreitadas de construção do novo Centro Paroquial e de fração para equipamento no Centro Cívico	Promotor	3.376.771,83€
5 Elaboração de projeto e execução da empreitada de conservação e remodelação de edifício para realojamento da Casa da Juventude	Promotor	1.448.454,94€
6 Intervenção estrutural de estabilização e contenção da arriba	Promotor	3 173 198,00€
7 Revestimento e pavimentação em betão de toda a superfície do cais	Promotor	526.240,00€
8 Execução de pavimento sobre terraplenos do eixo das artes e execução de arranjos exteriores e mobiliário urbano	Promotor	1.234.200,00€
9 Elaboração de projeto e execução dos edifícios habitacionais, de comércio e serviços, incluindo gestão da operação e comercialização	Promotor	133.302.823,54€
10 Acesso viário de ligação ao Jardim do Rio	Promotor	143.000,00€
1 Centro de monitorização da arriba	CMA	203.400,00€
<b>Total</b>		<b>203 005 284,88€</b>

<sup>1</sup> Valores sem IVA e que incluem custos de projeto

**Tabela 2\_Detalhe das ações 0, 1, 2, 3, 6 e 9**

<b>Ação 0 - Ações prévias à implementação do Plano</b> (intervenção preparatórias decorridas entre o ano 2001 até à presente data)	<b>53.000.000,00 €</b>
Aquisição de imóveis, despesas inerentes e encargos financeiros associados, incluindo despesas com limpeza e manutenção dos mesmos, encargos com desocupação de pessoas e bens e assessoria técnica e jurídica para o efeito.	52.526.806,00 €
Elaboração técnica de estudos setoriais no âmbito do desenvolvimento do PPCG	346.937,00 €
Assessoria Jurídica no âmbito do processo de desenvolvimento do PPCG	126,256,00 €
<b>Ação 1 - Operação de demolição geral e demolição e reconstrução de fachada do Restaurante “O Farol”</b>	<b>175.000,00 €</b>
Demolição e limpeza de toda a área de intervenção de acordo com a planta de demolições, de modo a permitir a execução de restantes ações em segurança e assegurando o espaço necessário para a sua execução	150.000,00 €
Demolição e subsequente contenção da fachada existente no Restaurante “O Farol”. Execução de intervenção estrutural e consolidação dos elementos pré-existent, bem como a verificação e possível alteração das infraestruturas existentes do edifício na área da demolição. Reconstrução da fachada e reposição dos acabamentos, quer no exterior bem como ao nível do interior	25.000,00 €
<b>Ação 2 - Intervenção estrutural de recuperação e ampliação da plataforma do cais</b>	<b>3.562.197,57 €</b>
Trabalhos de recuperação e consolidação da frente submersa do cais, onde necessário, com colocação de enrocamento (TOT) de modo a proteger e diminuir os riscos de galgamento e erosão dos elementos estruturais	434.963,07 €
Trabalhos de recuperação dos pontões com execução de mico estacas de elevado diâmetro e encamisadas com tubo perdido acima da cota do rio, para recuperar, consolidar e alargar os 5 pontões existentes, incluindo execução de lâmina de compressão em betão armado	899.923,60 €
Construção das fundações do cais com execução de mico estacas para consolidação da estrutura do cais de modo a permitir a aplicação de peças pré-fabricadas para alargamento e alteamento do cais	689.941,42 €
Fornecimento e aplicação de peças pré-fabricadas com cerca de 1,5m de largura e cerca de 6m de comprimento, assentes em estacas a construir, permitindo o alargamento do cais em mais d 1,20m e subindo a cota de implantação entre 0.84m e 1,60m	1.537.369,48 €
<b>Ação 3 - Elaboração do projeto e execução das obras de urbanização</b>	<b>2.860.000,00 €</b>
Rede de abastecimento de água	250.000,00 €
Rede de drenagem de esgotos	915.000,00 €
Rede de eletricidade	1.100.000,00 €
Rede de gás	436.000,00 €
Rede de telecomunicações	159.000,00 €
<b>Ação 6 - Intervenção estrutural de estabilização e contenção da arriba</b>	<b>3.173.198,00 €</b>
Trabalhos preparatórios, acessórios e complementares	109.144,62 €
Movimentos de terras e desmontes	520.983,67 €
Proteção e estabilização da arriba	2.019.175,52 €
Montagem de barreira dinâmica	523.894,19 €
<b>Ação 9 - Elaboração de projeto e execução dos edifícios habitacionais, de comércio e serviços, incluindo gestão da operação e comercialização</b>	<b>133.302.824 €</b>
Projetos e construção	98.427.184,00 €
Fiscalização e encargos de estrutura	1.550.793,00 €
Encargos com comercialização e impostos	33.274.848,00 €
Taxas	49.999,19 €

A primeira ação identificada nas tabelas anteriores foi denominada “0” por dizer respeito a um conjunto de intervenções preparatórias prévias à implementação do Plano, algumas já realizadas (desde 2001) e outras ainda em desenvolvimento. A ação 0 inclui, nomeadamente, a aquisição de imóveis, a sua limpeza e manutenção, a sua desocupação de pessoas e bens, bem como a elaboração técnica de uma diversidade de estudos setoriais no âmbito do desenvolvimento do PPCG.

As ações 4 e 5, que envolvem a substituição de dois equipamentos de utilização coletiva existentes na área de intervenção por edifícios novos/remodelados localizados fora da área de intervenção do Plano e a construção de um terceiro equipamento, constituem intervenções a cargo do promotor que resultam do modelo perequativo descrito no capítulo seguinte. As estimativas de custo apresentadas para as referidas ações correspondem ao valor máximo que o promotor se propõe a pagar pelas respetivas intervenções. Os programas funcionais destes edifícios são definidos em contratos autónomos de permuta entre o promotor, a CMA e a Fábrica da Igreja Paroquial da Paróquia de Nossa Senhora do Bom Sucesso de Cacilhas (vulgo Centro Paroquial) (veja-se também capítulo seguinte).

Em síntese, pode-se afirmar que a concretização do PPCG tem um investimento total estimado de 203.005.284,88€ quase exclusivamente da responsabilidade do promotor, a quem cabe um investimento de 202.801.884,88 €. O diferencial corresponde à única responsabilidade municipal, a execução do Centro de Monitorização da Arriba, que deverá ser planeada de acordo com as disponibilidades do orçamento municipal.

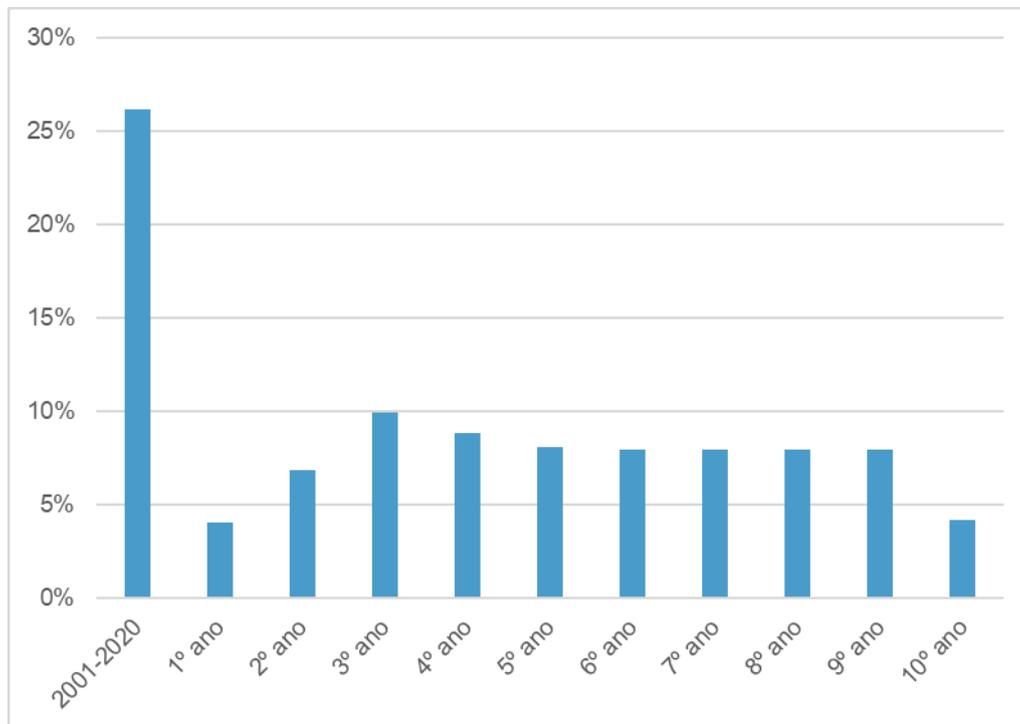
A distribuição do investimento cujo prazo de execução é possível prever é o que se apresenta na tabela seguinte.

**Tabela 3\_Distribuição temporal do investimento**

Ações	2001-2020	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano
0	53 000 000,00 €										
1		175 000,00 €									
2		427 463,71 €		1 567 366,93 €	1 567 366,93 €						
3		200 000,00 €	1 144 000,00 €	1 516 000,00 €							
4		1 688 385,42 €	1 688 385,42 €								
5		724 227,47 €	724 227,47 €								
6		1 057 732,67 €	1 057 732,67 €	1 057 732,67 €							
7				52 624,00 €	236 808,00 €	236 808,00 €					
8					176 314,29 €	176 314,29 €	176 314,29 €	176 314,29 €	176 314,29 €	176 314,29 €	176 314,29 €
9		3 999 085,36 €	9 331 197,81 €	15 996 338,72 €	15 996 338,72 €	15 996 338,72 €	15 996 338,72 €	15 996 338,72 €	15 996 338,72 €	15 996 338,72 €	7 998 169,36 €
10											143 000,00 €
11											203 400,00 €
<b>total</b>	<b>53 000 000,00 €</b>	<b>8 271 894,62 €</b>	<b>13 945 543,36 €</b>	<b>20 190 062,31 €</b>	<b>17 976 827,93 €</b>	<b>16 409 461,00 €</b>	<b>16 172 653,00 €</b>	<b>8 520 883,64 €</b>			

O financiamento das ações que concretizam o PPCG é garantido por fundos próprios do promotor tendo em conta que a esmagadora maioria do investimento são da sua responsabilidade.

*Figura 2\_Distribuição do volume do investimento pelo prazo de execução do PPCG*



## 4. OPÇÕES DE EXECUÇÃO E REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Atento o exposto no capítulo anterior, o PPCG adota como sistema de execução preferencial o sistema de iniciativa dos interessados, nos termos do artigo 149º do RJIGT. No entanto, o regulamento do plano não impede a aplicação de outros sistemas de execução previstos na lei. Esta opção decorre essencialmente de dois fatores:

- A existência de um proprietário maioritário, que detém cerca de 83% da área de intervenção (embora no quadro de confrontações das propriedades que consta do relatório sejam referidas entidades diferentes, o promotor da execução do plano representa a AFA Investe Imobiliária S.A. e a Tejal Empreendimentos);
- Tratar-se de obras de urbanização a serem realizadas de uma só vez pelo promotor.

Com efeito, o PPCG delimita uma única unidade de execução (U.E.1, identificada na planta de implantação) que abrange praticamente toda a área de intervenção, ficando apenas de fora um conjunto de 7 parcelas para as quais o plano não prevê alterações fundiárias.

O plano promove a **reconfiguração da propriedade** inserida na unidade de execução, pelo que assume a figura de PP com efeitos registais nos termos da lei, apresentando uma planta de transformação fundiária que representa a adaptação necessária da estrutura da propriedade para a concretização da solução urbanística prevista.

Das 30 parcelas abrangidas pelo PPCG, 23 são integradas na unidade de execução. Destas o promotor detém 17. Das restantes 6, duas pertencem ao Município de Almada e ao Centro Paroquial (parcelas n.º 10 e 12, respetivamente), duas constituem áreas municipais não tituladas (n.º 28 e 29) e outras duas pertencem a privados (n.º 1 e 27).

Para as parcelas que não pertencem ao promotor e que são abrangidas pela unidade de execução, o plano prevê o seguinte:

- Parcelas 1 e 27 – Manutenção dos usos existentes (restauração) com reconfiguração dos edifícios;
- Parcelas 10 e 12 – Agregação num único lote (n.º 35), reajustando os seus limites, sendo o mesmo destinado à construção do Centro Cívico proposto no plano; a propriedade passa a ser do promotor, em termos a fixar em sede de contrato de urbanização). Esta alteração significa a necessidade de relocalizar dois equipamentos coletivos existentes na área do Plano - o Centro Paroquial e a Casa da Juventude - conforme se descreve seguidamente;
- Parcelas 28 e 29 - Mantêm a configuração atual e não se prevê qualquer edificação por se tratar de parte da arriba.

No caso das parcelas 1 e 27, o acordo entre os proprietários e o promotor é garantido em sede de contrato de urbanização, tendo sido acordado entre as partes que, em cada caso, a redução da área de implantação é compensada pela reconfiguração prevista no plano.

No que se refere às parcelas 10 e 12, de modo a compensar os respetivos proprietários pela perda da titularidade a favor do promotor, este fica responsável por:

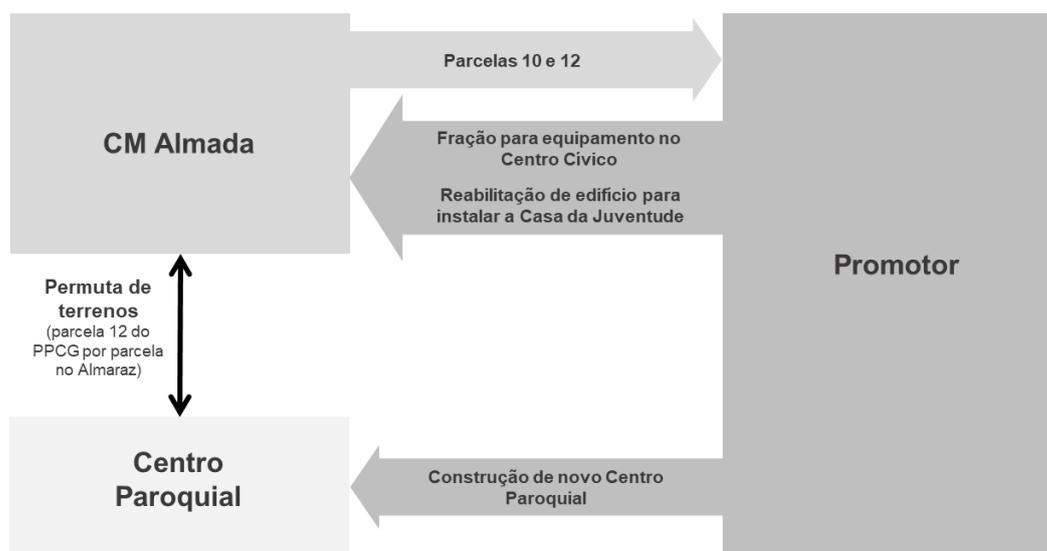
- Ceder à CMA uma fração autónoma no último piso do edifício designado por Centro Cívico (lote 35 do PPCG) a edificar pelo promotor, destinada à instalação de equipamento de utilização coletiva;
- Reabilitar um imóvel da CMA situado na Quinta do Almaraz (uma área adjacente à área de intervenção do PPCG), por forma a realojar a Casa da Juventude;

- Projetar e construir o novo edifício do Centro Paroquial em local a definir pela Fábrica da Igreja Paroquial da Paróquia de Nossa Senhora do Bom Sucesso de Cacilhas.

Os encargos do promotor com estas três componentes incluem, para além das obras de construção, a demolição das preexistências, quando existam, e a elaboração dos respetivos projetos de execução.

Este modelo compensatório em espécie fica dependente da celebração de dois contratos de promessa de permuta de bens presentes por bens futuros entre as partes envolvidas (Promotor, Município de Almada e Centro Paroquial). O esquema seguinte sistematiza o modelo de compensação adotado para garantir a equidade e exequibilidade da solução urbanística na zona do futuro Centro Cívico.

**Figura 2\_ Sistema de compensação para a execução do Centro Cívico**



O esquema de compensação associado à substituição dos equipamentos coletivos existentes na área de intervenção assenta no pressuposto de que haverá uma melhoria global nas condições físicas desses equipamentos e tem por base o cálculo do valor imobiliário dos imóveis envolvidos e as estimativas de custo de construção com os novos equipamentos. A tabela seguinte apresenta estes valores, sendo de salientar o diferencial entre os custos de construção dos novos equipamentos e o valor atual dos mesmos. Com efeito, a despesa do promotor com equipamentos coletivos ultrapassa em cerca de 4,8 milhões de euros o valor das parcelas que lhe serão cedidas.

**Tabela 4\_ Aferição dos valores dos imóveis envolvidos nos contratos de promessa de permuta de bens presentes por bens futuros**

<b>CMA</b>	Avaliação imobiliária das parcelas 10 e 12 (valor de mercado dos terrenos considerado a entrada em vigor do PPCG e após demolição dos edifícios)	<b>493 000,00 €</b>
<b>Promotor</b>	Fração do centro cívico (projeto e construção) <sup>2</sup>	881 760,00 €
	Reabilitação do edifício no Almaraz para Casa da Juventude (projeto e construção)	1 448 454,94 €
	Obra do edifício para Centro Paroquial (projeto e construção)	2 495 010,83 €
	<b>Total (promotor)</b>	<b>4 825 225,77 €</b>

Para além das medidas referidas que visam reequilibrar os efeitos do plano em termos de transformação cadastral, as opções em termos de redistribuição de benefícios e encargos incluem referência às cedências e à taxa municipal de urbanização.

No domínio das **cedências** obrigatórias para equipamentos e espaços verdes, a operação urbanística não acautela as áreas previstas em PDM em vigor já que o modelo urbano preconizado e as

<sup>2</sup> O valor desta fração tem por base uma área de construção de 1200m<sup>2</sup> e área de estacionamento com 7 lugares para veículos ligeiros

características do terreno que se mantém livre (arriba) não permitem efetuar todas as cedências exigíveis nos termos previstos no Regulamento Urbanístico do Município de Almada no seu artigo 33º. A tabela seguinte apresenta este cálculo, considerando a área de construção prevista no PPCG destinada a fins residenciais, à qual se excluem as áreas licenciadas preexistentes com esse fim (que totalizam 2084,71m<sup>2</sup>, de acordo com as cadernetas prediais).

**Tabela 5\_ Cálculo de áreas de cedência obrigatórias**

Tipos de cedência	Dados	Cálculo
<b>Exigidas de acordo com o PDM de Almada</b>		<b>62.918,40 m<sup>2</sup></b>
Gerais: 120 m <sup>2</sup> de terreno por cada 100 m <sup>2</sup> de área de construção com fins residenciais (artigo 5º, n.º 1, alínea l) e artigo 10º, n.º 3)	Área de construção com fins residenciais na UE: 41.945,60m <sup>2</sup>	50.334,72 m <sup>2</sup>
Equipamentos: 30 m <sup>2</sup> de terreno por cada 100 m <sup>2</sup> de área de construção destinada a fins habitacionais (artigo 94º, n.º 2)		12.583,68 m <sup>2</sup>
<b>Efetivamente cedidas de acordo com a solução urbanística</b>		<b>9.974,86 m<sup>2</sup></b>
Área correspondente ao lote 32 destinado a equipamento (Centro de Monitorização da Arriba)		106,00 m <sup>2</sup>
Áreas de equipamentos informais em espaço público de recreio e lazer (excluindo arriba)		9.868,86 m <sup>2</sup>
<b>Diferencial</b>		<b>52.943,54 m<sup>2</sup></b>

Para além das cedências obrigatórias acima referidas, a solução urbanística do PPCG pressupõe a cedência para o domínio público da CMA de áreas para arruamentos (5.452m<sup>2</sup>) e áreas de espaços verdes de proteção e enquadramento correspondentes à arriba (20.776m<sup>2</sup>).

O não cumprimento das cedências obrigatórias pode ser compensado em espécie através de intervenções de interesse público, nos termos do artigo 34º do Regulamento Urbanístico do Município de Almada.

Para a aferição do valor pecuniário das compensações pela não cedência de 52.943,54m<sup>2</sup> foi considerado um valor unitário de 117,38€/m<sup>2</sup><sup>3</sup> donde resulta um valor de 6.214.512,73 €

Já no que se refere à **taxa municipal de urbanização** (TMU), o cálculo efetuado nos termos do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Almada resulta numa TMU a cobrar pela CMA ao promotor de 1.240.122,04 € (ver tabela seguinte). Para efeitos deste cálculo, foram deduzidas à área de construção para habitação, comércio, serviços e armazéns previstas no PPCG, as seguintes áreas:

- as áreas licenciadas preexistentes que totalizam 34.904,25m<sup>2</sup> (abrangendo usos residenciais e industriais), de acordo com as respetivas cadernetas prediais;
- as áreas previstas no plano para os 3 restaurantes a manter/reconfigurar.

<sup>3</sup> Valor de referência para preço de terreno utilizado pela CMA em situações similares

**Tabela 6\_ Cálculo da TMU**

Extrato da tabela de taxas municipais de 2019 Taxa Municipal de Urbanização	Valor unitário	Área de referência	Taxa
8.12. Taxa municipal de urbanização referente à comparticipação na realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais:			
8.12.1. Por m2 de área de construção para habitação, comércio, serviços e armazéns, incluindo arrecadações, na área que ultrapasse 50% do uso principal – UNOP Almada Nascente	60,60€	18 288,06 m <sup>2</sup>	1 108 256,44 €
8.12.2. Por m2 de construção para empreendimentos turísticos e por m2 de área de ocupação de edificações industriais, o valor da taxa é obtido pela aplicação do índice 0,20 ao valor base definido em 8.12.1, visando o incentivo ao desenvolvimento económico e turístico do concelho	12,12€	10.880,00 m <sup>2</sup>	131 865,60 €
<b>Total</b>			<b>1 240 122,04 €</b>

O valor da TMU em conjunto com o valor pecuniário das compensações pela não cedência resulta num total de 7.454.634,76 € que o promotor deve pagar à CMA. No entanto, considerando que o promotor será responsável por um conjunto de infraestruturas territoriais de interesse público na zona de intervenção, que correspondem às ações 2, 6, 7 e 10 identificadas na tabela 1, o seu valor deverá ser deduzido ao montante a pagar à CMA. Deste modo, o promotor é devedor à CMA de um valor de aproximadamente 50.000€ conforme se apresenta na tabela seguinte.

**Tabela 7\_ Balanço relativo às obrigações do promotor em termos de taxas e cedências**

	Obrigações do promotor	Investimento do promotor
Valor de compensação em espécie pela não cedência	6 214 512,73 €	
Cálculo das taxas urbanísticas devidas à CMA de acordo com regulamento vigente	1 240 122,04 €	
<b>Total</b>	<b>7 454 634,76 €</b>	
Ação 2 - Intervenção estrutural de recuperação e ampliação da plataforma do cais		3 562 197,57 €
Ação 6 - Intervenção estrutural de estabilização e contenção da arriba		3 173 198,00 €
Ação 7 - Revestimento e pavimentação em betão de toda a superfície do cais		526 240,00 €
Ação 10 - Acesso viário de ligação ao Jardim do Rio		143 000,00 €
<b>Total</b>		<b>7 404 635,57 €</b>
<b>Diferencial</b>		<b>49 999,19 €</b>

## 5. SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA DO PLANO DE PORMENOR

Dos capítulos 4 e 5 resulta que a operação urbanística constitui um investimento do promotor da ordem dos 200 milhões de euros, competindo à CMA a cedência de um conjunto de parcelas e a edificação de um pequeno equipamento destinado à monitorização da arriba, a que corresponde um investimento total de 696.400€ (considerando o equipamento e o património imobiliário afeto à operação).

Dos cálculos apresentados no capítulo anterior relativos a cedências e taxas urbanísticas, resulta que o promotor deverá pagar à CMA cerca de 50 mil euros (veja-se tabela 7).

Por outro lado, no quadro do esquema de compensação pelo reordenamento dos equipamentos de utilização coletiva da área de intervenção, descrito no capítulo anterior, o investimento do promotor supera em aproximadamente 4,3 milhões de euros o valor do património imobiliário que a CMA irá ceder (veja-se tabela 4).

Acresce salientar que o investimento do promotor no Ginjal terá um conjunto de externalidades positivas que constituem vantagens da operação e benefícios dos munícipes e da cidade de Almada (veja-se tabela seguinte). Trata-se, com efeito, das consequências desta operação que se traduzem quer na atração de novas atividades económicas e de novos residentes para a cidade, quer na devolução à cidade de um espaço atualmente degradado e abandonado, melhorando a sua imagem global e oferecendo à população um novo espaço de recreio e lazer. Ademais, refere-se que as intervenções preconizadas para a arriba e para o cais irão eliminar a atual insegurança e poupar as entidades públicas (CMA e APL, nomeadamente) a despesas avultadas com a redução dos riscos já referidos.

**Tabela 8** *Encargos e benefícios da operação urbanística na perspetiva da CMA*

<b>Encargos</b>	<b>Benefícios</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cedência de terreno para construção do novo do Centro Paroquial</li><li>▪ Cedência de edifício para realojamento da Casa da Juventude</li><li>▪ Cedência de parcela para instalação do Centro Cívico</li><li>▪ Manutenção das infraestruturas e dos espaços públicos</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Fração para instalação de equipamento coletivo no piso superior do Centro Cívico</li><li>▪ Substituição das instalações de dois equipamentos coletivos existentes degradados e obsoletos</li><li>▪ Construção de novos espaços públicos de relevância supramunicipal</li><li>▪ Renovação e recuperação paisagística de uma área degradada do território, com grande visibilidade</li><li>▪ Atração de novos residentes, turistas e atividades económicas e consequente geração de emprego</li><li>▪ IMI das novas construções</li><li>▪ Mitigação do risco de ocorrência de situações de emergência decorrentes de derrocadas por instabilidade da escarpa e de tsunamis</li><li>▪ Redução da insegurança em espaço público</li></ul>

No que respeita especificamente à manutenção das infraestruturas urbanísticas, cuja construção está a cargo do promotor, e conforme se referiu anteriormente, constitui o fundamento para a cobrança da taxas municipal de urbanização, há a referir o Imposto Municipal sobre Imóveis que tem, igualmente, por objetivo contribuir para a manutenção de infraestruturas e espaços públicos já que constitui contrapartida dos benefícios que os proprietários recebem com obras e serviços proporcionados pelo município.

Em síntese, considera-se indiscutível que a execução da operação urbanística do Cais do Ginjal constitui uma oportunidade para a CMA poder revitalizar e devolver à cidade uma área com tal potencial e em tão avançado estado de degradação, com um nível de investimento reduzido.

Aliás, dificilmente a Administração Pública teria condições para promover a reconversão e a qualificação do Cais do Ginjal sem o envolvimento intenso de privados, atento o elevado nível de investimento necessário em componentes como a estabilização da arriba ou a recuperação e alteamento do cais. Por esse motivo, a concretização do PPCG foi amplamente discutida e negociada pelas entidades responsáveis pela sua implementação, nos termos do capítulo 2, exigindo a celebração de um contrato de urbanização e outros contratos autónomos.

Do ponto de vista do promotor, a viabilidade económica da operação é comprovada pelo balanço entre os custos da intervenção e os proveitos previsíveis, donde resulta uma margem de cerca de 3% a favor do promotor.

Para este efeito, são considerados todos os custos referidos na Tabela 1 relativos às ações da responsabilidade do promotor, ou seja, as ações 0 a 10, a que corresponde um investimento total de 202.801.884,88€.

Tendo em conta as áreas de construção previstas no PPCG que constituirão propriedade do promotor no final da operação, foi efetuada uma estimativa de valor de venda que permite cobrir os custos acima referidos e que se encontra apresentada na tabela seguinte. Considerando o conhecimento do mercado imobiliário que o promotor detém, considera-se que os valores médios de venda constantes da tabela seguinte constituem valores alcançáveis pelo mercado. Pode-se, portanto, afirmar que os custos do promotor com a intervenção preconizada pelo PPCG são globalmente cobertos pelos proveitos mínimos estimados com a venda das frações a construir.

**Tabela 9\_Proveitos mínimos estimados pela venda de frações pelo promotor**

	Área de construção	Valor médio de venda	Total
Comércio / serviços	9 162,00 m <sup>2</sup>	2 000 €/m <sup>2</sup>	18 324 000,00 €
Turismo	10 880,00 m <sup>2</sup>	3 000 €/m <sup>2</sup>	32 640 000,00 €
Habituação	41 505,20 m <sup>2</sup>	3 500 €/m <sup>2</sup>	145 268 200,00 €
Estacionamento	22 267,44 m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup>	13 360 464,00 €
<b>Total</b>	<b>86 534,64 m<sup>2</sup></b>		<b>209 592 664,00 €</b>

Conclui-se, deste modo, que a operação urbanística preconizada pela PPCG é vantajosa para os seus dois principais intervenientes, uma vez que os benefícios dela resultantes cobrem, com segurança, os seus encargos.



—  
**Matosinhos**  
R. Tomás Ribeiro, nº412 – 2º  
4450-295 Matosinhos Portugal  
Tel (+351) 229 399 150  
Fax (+351) 229 399 159

**Lisboa**  
Av. 5 Outubro  
nº77 – 6º Esq  
1050-049 Lisboa Portugal  
Tel (+351) 213 513 200  
Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt  
[www.quaternaire.pt](http://www.quaternaire.pt)  
—