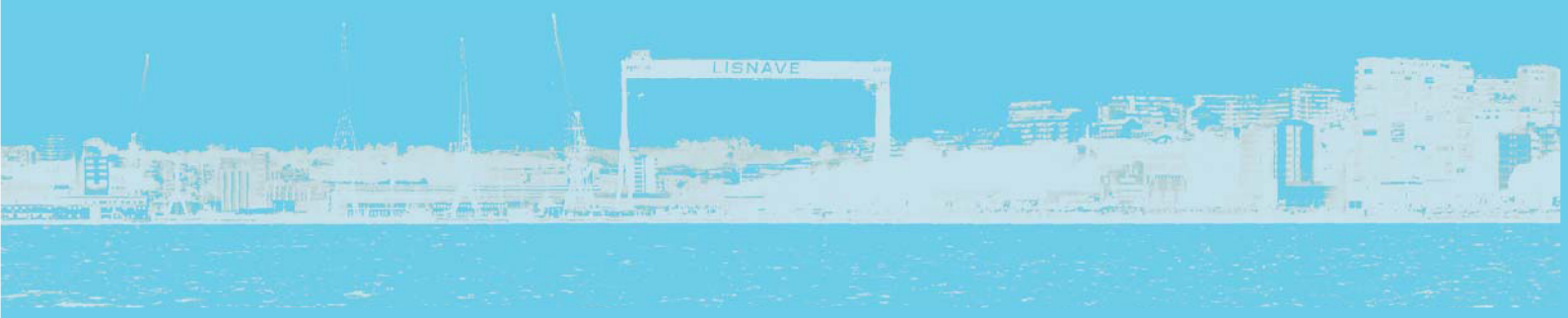
Plano de Urbanização de Almada Nascente

Programa de Execução e Plano de Financiamento



ATKINS | SANTA-RITA arquitectos LDA | RICHARD ROGERS partnership

CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

Plano de Urbanização de Almada Nascente

Programa de Execução e Plano de Financiamento

Histórico do Documento

Trabalho/Proposta Nº: JRB0420.001		Refª do Documento: ProgramaExecucao_Jan09.doc			
Revisão	Descrição	Editado	Verificado	Autorizado	Data
0	Programa de Execução	NJC			15 Jul. 08
1	Revisão do Programa de Execução	NJC			30 Jan. 09

ÍNDICE

1 Introdução 4
2 Programa de Execução 5
2.1 Faseamento Indicativo 5
2.2 Responsabilidades 6
3 Plano de Financiamento 9

1 Introdução

Formaliza-se através deste relatório o Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN) que constitui um dos seus documentos integrantes, de acordo com o disposto no DL 380/99 de 22/09, alterado e republicado pelo DL 316/2007, de 19 de Setembro.

O conteúdo do Programa de Execução e Plano de Financiamento refere-se às 4 Sub-Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (SUOPGs) que integram o Plano e visa identificar e estimar o valor das principais intervenções a levar a cabo no âmbito da implementação do PU, designadamente as que, nos termos da alínea c) do nº 2 do artº 89º do referido DL, respeitam a intervenções municipais.

2 Programa de Execução

2.1 Faseamento Indicativo

A dimensão do empreendimento de Almada Nascente e o horizonte temporal para a sua materialização determinam a respectiva realização em várias fases ou etapas, precedidas de uma etapa inicial preparatória, que comporta, essencialmente, actividades de planeamento a concluir com a aprovação do Plano.

Após aprovação do Plano, ocorrerá o início da preparação pelas várias entidades envolvidas, dos estudos individualizados e projectos, em especial os de infra-estruturas, cuja montagem do financiamento e execução inclui negociação entre promotores, entidades públicas e entidades concessionárias da exploração de infra-estruturas de transporte, e, ainda, a preparação de eventuais candidaturas a apoios da União Europeia.

No Gráfico que se apresenta adiante, perspectivam-se as etapas de realização do empreendimento em 14 anos a partir da aprovação do Plano, como segue:

- **Primeiro** triénio: Anos 1 a 3 (inclusive)
    - Preparação de projectos infra-estruturais, obtenção de licenças e negociação de apoios;
    - Preparação de terrenos incluindo a descontaminação da área do estaleiro;
    - Reparação e reabilitação das docas existentes e sua adaptação às funções previstas no PU.
- **Quinquénio: Anos 4 a 9** (inclusive)
    - Construção e conclusão das infra-estruturas de transporte;
    - Infra-estruturação urbanística de uma 1ª fase do Plano, e construção de zonas verdes e espaços públicos destinados a servir as zonas a edificar e comercializar na 1ª fase;
    - Realização e conclusão da construção de edifícios e equipamentos, a colocar no mercado durante a 1ª fase.
- **Quinquénio: Anos 10 a 14** (inclusive)
    - Após conclusão e entrada em funcionamento das infra-estruturas de transporte Infra-estruturação das fases seguintes de implementação do Plano, e construção de zonas verdes destinadas a servir as zonas a edificar e comercializar nessas fases;
    - Realização e conclusão da construção de edifícios e equipamentos, a colocar no mercado durante estas fases.

Operações	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Preparação de projectos, licenças e negoc. de apoios															
Preparação de terrenos, incluindo descontaminação															
Reabilitação e adaptação de docas e cais															
Construção infraestruturas de transporte															
Infraestr. urban.esp.públicos e zonas verdes - 1ª fase															
Construção de edificios e equipamentos - 1ª fase															
Infraestr. urban.esp.públicos e zonas verdes - 2ª fase															
Construção de edificios e equipamentos - 2ª fase															
Comercialização de edificado															

2.2 Responsabilidades

As responsabilidades pelas intervenções previstas no âmbito do Plano e pelos respectivos custos foram repartidas como segue:

Responsabilidade dos promotores privados

- **Custo de estudos, projectos, coordenação e fiscalização de empreitadas** – A suportar pelos respectivos promotores, no que respeita especificamente às componentes que vão promover e comercializar (venda, arrendamento ou uso próprio);

- **Custo de Terrenos a imputar à comercialização** – A suportar pelos respectivos promotores, incluindo, no caso da SUOPG 1, o valor do património afecto pelo Fundo Margueira;

- **Custos de preparação de terrenos** – Os custos de escavações e demolições remediações e descontaminações serão suportados pelos proprietários dos respectivos terrenos;

- **Custos de infra-estruturas locais** – Os custos de infra-estruturas locais e ligações às gerais (redes de água, esgotos, electricidade, telecomunicações, gás,…) serão suportados pelos promotores dos terrenos a urbanizar;

- **Custos de adaptações em infra-estruturas fluviais -** Haverá necessidade de intervenções de reabilitação e adaptação de infra-estruturas fluviais, incluindo preparação de canais, espaços públicos e zonas de lazer nas antigas docas, sendo os custos suportados pelos promotores;

- **Custo de construção de um túnel rodoviário de acesso á área de intervenção –** A suportar pelos promotores que venham a desenvolver a componente de investimento privado da SUOPG 1;

- **Custos de construção de edifícios para comercialização** – A suportar pelos respectivos promotores;

- **Custos de criação de jardins e zonas verdes –** Os custos de construção dos espaços públicos e zonas verdes no interior da área de intervenção, incluindo o Ecoparque e o Jardim do Morro serão suportados pelos respectivos promotores;

Responsabilidade do Município

- **Custo de elaboração do Plano de Urbanização –** Estes custos serão suportados pelo Município;

- **Custos de infra-estruturas gerais** de águas e esgotos – Os custos de infra-estruturas gerais (externas ao empreendimento) serão suportados pelo Município e reflectidos na taxa de urbanização;

- **Custos de construção e equipamento de uma ligação por meio mecânico desde a Margueira até à Praça de S**. **João Batista –** A suportar pelo Município;

- **Custos de construção de equipamentos** – Os custos de construção de equipamentos da responsabilidade e competência das Autarquias serão suportados pelo Município.

Responsabilidade de concessionárias e operadoras de transporte

O empreendimento Almada Nascente, pela sua dimensão e localização, reclama a construção e a melhoria de certas acessibilidades, que, pela sua natureza, serão encargo de entidades públicas concessionárias e/ou operadoras de sistemas de transporte.

Os investimentos em acessibilidades, tidos como indispensáveis para servir a área do Plano e contribuir para o seu sucesso, compreendem:

- Um Terminal fluvial e interface multimodal;
- A extensão em cerca de 3 Km da linha do Metro Sul do Tejo.

Estes investimentos, para além de absolutamente indispensáveis à realização do empreendimento, representam um forte contributo para o seu sucesso, por constituírem um factor relevante de dinamização do mercado.

Trata-se de investimentos que podem ajudar a potenciar a procura de transporte em cada uma das redes exploradas pelos operadores em causa, podendo, além disso, vir a ser candidatáveis a apoios financeiros a fundo perdido.

Síntese

Os investimentos de urbanização, correspondentes a toda a infra-estruturação da área de intervenção do PUAN e à criação de espaços públicos, jardins, zonas verdes e equipamentos sociais, estão sintetizados no quadro adiante, elaborado de acordo com a repartição de responsabilidades atrás indicada (não incluindo o valor imputado aos terrenos a afectar ao empreendimento, nem os custos de construção de edifícios a cargo dos promotores).

A repartição indicativa de custos é a seguinte:

- Promotores.....140.800.000 €;
- Concessionárias/Operadoras..... 63.500.000 €;
- Município..... 57.100.000 €.

Repartição dos investimentos de urbanização
(não inclui valor imputado aos terrenos)

Discriminação	Montante (€)
Investimentos infra-estruturais	
• A cargo dos promotores (Preparação de terrenos, Remediação Descontaminação, Reabilitação Infra-estr.fluviais, Infraestruturação local, Túnel rodoviário, Espaços públicos e z.verdes;	140.800.000
• A cargo de concessionárias/ operadoras de transporte público (Interface fluvial, extensão do MST)	63.500.000
SOMA	204.300.000
Outros Investimentos Públicos Municipais	
• Estudos e Planos • Infra-estruturas gerais externas ao PU (água e esgotos) • Construções - Equipamentos	
SOMA	57.100.000
TOTAL	**261.400.000**

3 Plano de Financiamento

Prevê-se que os investimentos infra-estruturais respeitantes aos investimentos em infraestruturas de transporte fluvial e metro, servindo não só a Área de Intervenção mas também outras áreas envolventes, sejam suportados pelas entidades concessionárias da gestão e exploração.

Prevê-se, ainda, que os investimentos de remediação, descontaminação e de reabilitação das infra-estruturas fluviais do antigo estaleiro e a construção de um túnel rodoviário que servirá a área da SUOPG 1, venham a ser directamente suportados pela entidade promotora da componente do empreendimento referente à SUOPG 1, estimando-se que a geração de receitas da componente imobiliária a realizar nessa SUOPG será suficiente para integral cobertura desses custos de investimento.

O eventual apoio por fundos públicos aos investimentos em infra-estruturas de transporte, a construir por entidades responsáveis pela gestão e operação de infra-estruturas de transporte, não é aqui equacionado e se tal vier a suceder será a benefício dessas entidades, com os efeitos benéficos sobre o empreendimento que atrás se assinalaram.

Quanto aos investimentos municipais, previu-se que, além de estudos e planos gerais relativos a toda a área de intervenção do PUAN a construção das infra-estruturas gerais externas ao PUAN (água e esgotos), bem como a construção de cerca de 34.122 m2 de equipamentos públicos, venham a ser encargo do Município.

Quer as infra-estruturas quer os equipamentos serão construídos ao longo da vida de execução do Programa, em paralelo com as restantes construções residenciais e de serviços, admitindo-se que as várias entidades venham a financiar 6% dos custos nos 3 primeiros anos ocupados com a elaboração de projectos e que os restantes custos sejam repartidos por mais 5 anos no caso das infra-estruturas de transporte e por mais 10 anos nos restantes casos.

Financiamento previsto por entidades

A cargo de Promotores	140.800.000 €				20.794.000 €	120.006.000 €
A cargo de concessionárias	63.500.000 €				6.350.000 €	57.150.000 €
A cargo do Município	57.100.000 €	3.333.333 €	3.333.333 €	3.333.334 €	1.130.000 €	46.970.000 €
Soma	261.400.000 €	3.333.333 €	3.333.333 €	3.333.333 €	28.274.000 €	224.126.000 €