



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E FUNCIONAL DE CACILHAS

PROGRAMA DE EXECUÇÃO (PE) E PLANO DE FINANCIAMENTO (PF)

1. INTRODUÇÃO

São apresentados neste documento o Programa de acções articuladas para a execução do Plano de Pormenor, o seu faseamento, os custos e os meios de financiamento.

O Plano de Pormenor tem como objectivo estabelecer os princípios e as regras a que deverão obedecer todas as intervenções de carácter urbanístico e arquitetónico, a levar a efeito na área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas, adiante designado por PPRUFC ou Plano, assim como a ocupação, o uso e transformação do solo quanto à conceção do espaço urbano, condições gerais de urbanização e da edificação e arranjos de espaços exteriores públicos e privados.

O presente documento contém a fundamentação e as regras para a transformação fundiária, o sistema de execução do PPRUFC e a lista das acções necessárias para a sua concretização, a estimativa provisória do custo e a indicação da origem dos investimentos.

2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

O Plano de Pormenor estipula os mecanismos de perequação compensatória a aplicar na concretização das unidades de execução, de acordo com o previsto nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 138º do DL n.º380/99, de 22 de Setembro, na sua actual redacção, estando definidos no Regulamento do Plano, Capítulo V – Execução do Plano, os respectivos mecanismos e a sua aplicação.

2.1. Reparcelamento da propriedade e perequação

Os direitos e as obrigações das partes são definidos em contrato de urbanização.

O processo de reparcelamento e perequação é baseado na existência de Unidades de Execução (UE) que abrangem todas as propriedades nas quais o PPRUFC projecta a construção de novos edifícios, espaços públicos (orgânicos e inorgânicos) e espaços destinados a equipamentos colectivos.

Foram delimitadas 2 unidades de execução distintas:

- a) A UE 1 engloba a área da antiga Parry & Son e a área do denominado morro de Cacilhas, propriedade do Município de Almada, e visa concretizar a transferência da capacidade construtiva prevista no "Protocolo Plano de Pormenor de Cacilhas" celebrado entre o Município de Almada e a AGII Atlântico – Sociedade de Gestão e Investimento Imobiliário S.A., em 21 de Março de 2011;
- b) A UE 2 caracterizando-se por ser um espaço degradado, ocupado por actividades industriais obsoletas e inactivas, abrange a área compreendida entre a área do denominado morro de Cacilhas, propriedade do Município de Almada, e a área da ARU de Cacilhas.

2.2. Quadro de ações e fontes de financiamento

Considera-se a estimativa de custo das ações necessárias para a execução do PPRUFC.

Para cada uma das ações é definida a entidade responsável pela execução, o grau de prioridade da realização, a estimativa de custo e a origem do financiamento conforme quadro seguinte.

Acção	Responsabilidade da realização	Prioridade	Custo estimado (€)	Origem do financiamento	Perequação	Unidade de Execução
Remodelação da rede viária e das infra-estruturas						
Movimento de terras	Proprietário / Promotor	1	1.623.697,00	Privado	Sim	UE 1
Demolições	Proprietário / Promotor	1	26.966,00	Privado	Sim	UE 2
Pavimentos - Via pública 1	Proprietário / Promotor	1	144.152,00	Privado	Sim	UE 1
Pavimentos - Via pública 2	Proprietário / Promotor	1	109.122,00	Privado	Sim	UE 2
Pavimentos – Circulação Condicionada	Proprietário / Promotor	1	185.807,00	Privado	Sim	UE 1
Pavimentos - bordaduras	Proprietário / Promotor	1	32.000,00	Privado	Sim	UE 1
Infra-estruturas de abastecimento de água	Proprietário / Promotor	1	141 525,00	Privado	Não	UE 1 + UE 2
Infra-estruturas de drenagem de águas residuais	Proprietário / Promotor	1	220.275,00	Privado	Não	UE 1 + UE 2
Infra-estruturas de gás	Proprietário / Promotor	1	16.200,00	Privado	Não	UE 1 + UE 2
Infra-estruturas energia e telecomunicações	Proprietário / Promotor	1	261.000,00	Privado	Não	UE 1 + UE 2
RSU	Proprietário / Promotor	1	35.380,00	Privado	Não	UE 1 + UE 2
Expropriações e indemnizações	Autarquia/PROMOTOR	1/2	Valor a definir	Público / Privado	Sim	UE 1 + UE 2
Sub-total	2.654.599,00					
Arranjos dos espaços públicos						
Pavimentos áreas de peão	Proprietários	1	721.366,00	Privado	Sim	UE 1
Rede de iluminação pública	Proprietários	1	200.000,00	Privado	Sim	UE 1 + UE 2
Áreas verdes	Proprietários	1	554.865,00	Privado	Sim	UE 1 + UE 2
Mobiliário urbano	Proprietários	1	35.100,00	Privado	Sim	UE 1 + UE 2
Estacionamento público	Autarquia	1	3.447.737,00	Publico/Privado	Não	UE 1
Sub-total	4.959.068,00					
Equipamentos						
	Proprietários / Autarquia	2 / 3		Privado/Fundos Comunitários	Sim	UE 1 / UE 2
Total	2.861.802,00					
Total de custos do plano			10.475.469,00			UE 1 + UE 2
Projectos (10%)			1.047.547,00	Privado/ Municipal	Sim	UE 1 + UE 2
Fiscalização e Gestão (5%)			523.773,00	Privado/ Municipal	Sim	UE 1 + UE 2
Imprevistos (5%)			523.773,00	Privado/ Municipal	Sim	UE 1 + UE 2
	TOTAL		12.570.562,00			

Faseamento:

Prioridade 1 – Curto prazo; Prioridade 2 – Médio Prazo; Prioridade 3 – Longo prazo.

O PPRUFC prevê também operações de demolição, havendo por isso, lugar a uma compensação por expropriação a ser paga, nos mesmos termos, pelo Fundo de Compensação; esta compensação é concretizada no momento da passagem do alvará ou da ordem de demolição.

ANEXO

Quadro 1: Cálculo da Edificabilidade UE 1

	PROPRIETÁRIO	USO PDM	ÁREA PROP.	ÍNDICE BRUTO	MAJORAÇÃO	DIREITO MÁX. (m ²)	%	DIREITO PPRUFC
A	MUNICIPIO	URBANO CONSOLIDADO	25638,50	0,5	0,15	14742	50,14	14658
B	AGII	TERCIÁRIO NÃO PROGRAMADO	18211,60	0,70		14660	49,86	14576
TOTAL UE1			43850,10			29402	100,00	29234

Quadro 2: Edificabilidade UE 1 (proposta de Plano)

	PARCELA	ÁREA PARCELA	AC PARCELA	% AC PARCELA	% AC PPRUFC	Área Construção PPRUFC	Diferencial de áreas
		(m ²)	(m ²)			(m ²)	(m ²)
UE 1	1	3473,66	14634,74	50,06	49,86	14576,02	58,72
	2+3+4	11042,69	14599,15	49,94	50,14	14657,87	-58,72
TOTAL		14516,35	29233,89	100,00	100,00	29233,89	0,00

Quadro 3: Cálculo da Edificabilidade UE 2

	PROPRIETÁRIO	USO PDM	ÁREA PROP.	ÍNDICE BRUTO	MAJORAÇÃO	DIREITO MÁX. (m2)	%	DIREITO PPRUFC
C	F. DE ALMEIDA	URBANO CONSOLIDADO	3912,75	0,50	0,15	2250	49,94	2247
D	F. ROCHA		1811,60			1042	23,12	1040
E	PARTICULAR		1467,13			844	18,73	843
F	PARTICULAR		459,88			264	5,87	264
G	PARTICULAR		183,66			106	2,34	105
TOTAL UE2			7835,02			4505	100,00	4500

Quadro 4: Edificabilidade UE 2 (proposta de Plano)

	PARCELA	ÁREA PARCELA	AC PARCELA	% AC PARCELA	% AC PPRUFC	Área Construção PPRUFC	Diferencial de áreas
		(m ²)	(m ²)			(m ²)	(m ²)
UE 2	5	1171,12	1660,00	36,89	31,34	1409,85	250,15
	6	1363,03	2840,00	63,11	68,66	3090,15	-250,15
TOTAL		2534,15	4500,00	100	100	4500,00	0,00

AC- Área de Construção