

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

- 2.1. TRABALHOS A EXECUTAR
- 2.2. RESPONSABILIDADE NO DESENVOLVIMENTO DO PLANO
- 2.3. DISTRIBUIÇÃO DE RESPONSABILIDADES
- 2.4. FASEAMENTO

3. PLANO DE FINANCIAMENTO

- 3.1. RESPONSABILIDADE NO FINANCIAMENTO DO PLANO
- 3.2. DISTRIBUIÇÃO DE CUSTOS
- 3.3. FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA OU FINANCEIRA

4. CRITÉRIO PARA O CÁLCULO DAS COMPENSAÇÕES URBANÍSTICAS, EM ESPÉCIE, A CARGO DO PROMOTOR

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal (PPCG), dando cumprimento ao disposto nas alíneas d) e f) do n.º2 do art.º 107º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de Maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT).

O Programa de Execução e Financiamento apresenta uma estimativa dos custos associados à implementação do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal. Pretende Identificar também as ações necessárias à concretização do plano e a responsabilidade pelos principais encargos.

O faseamento proposto é indicativo, podendo vir a ser alterado por razões decorrentes da iniciativa privada ou por decisão da autarquia, de acordo com a disponibilidade de recursos para o investimento.

2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

O Plano de Pormenor do Cais do Ginjal apresenta apenas uma Unidade de Execução.



2.1. TRABALHOS A EXECUTAR

- Demolições e Reconstrução;
- Execução de enrocamento no cais, execução de micro-estacas, execução de estrutura, execução de pavimento em betão (800mlX6mlX0,30ml), execução de pavimento sobre estrutura pré fabricada e execução de pavimento sobre terraplenos do cais;
- Elaboração do Projeto de Infra-estruturas de Urbanização, Instalação da rede de distribuição de água, da rede de águas residuais domésticas, da rede de águas pluviais, da rede de elétrica e iluminação pública, da rede de telecomunicações, da rede de distribuição de gás e do sistema de segurança;
- Elaboração de projeto e execução do equipamento - Centro Paroquial;
- Realojamento temporário do equipamento - Casa da Juventude;
- Elaboração de projeto e execução do equipamento - Centro Cívico | Casa da Juventude,
- Estabilização e Contenção da Arriba, tratamento superficial do coberto vegetal da Arriba, execução de movimentos de terra e demolições;
- Execução de pavimento sobre terraplenos do Eixo das artes e Execução de Arranjos Exteriores e Mobiliário Urbano;
- Elaboração de projeto e execução dos edifícios de promoção privada.

2.2. RESPONSABILIDADE NO DESENVOLVIMENTO DO PLANO

Consideram-se como agentes envolvidos no desenvolvimento dos trabalhos a executar com vista à implementação do PPCG a Câmara Municipal de Almada (CMA) e Privados.

2.3. DISTRIBUIÇÃO DE RESPONSABILIDADES

AÇÕES	RESPONSÁVEL
Operação de demolição e reconstrução	Privados
Intervenção Estrutural de Recuperação e Ampliação da plataforma do Cais - Execução de enrocamento no cais; execução de micro-estacas; execução de estrutura; execução de pavimento em betão (800mlX6mlX0,30ml), execução de pavimento sobre estrutura pré fabricada e execução de pavimento sobre terraplenos do cais	Privados / APL
Elaboração do Projeto de Infraestruturas Gerais da Urbanização - Instalação da rede de distribuição de água; da rede de águas residuais domésticas; da rede de águas pluviais; da rede de elétrica e iluminação pública; da rede de telecomunicações; da rede de distribuição de gás e do sistema de segurança e realização da obra.	Privados
Elaboração de projeto e execução das obras de construção do equipamento - Centro Paroquial	Privados
Realojamento temporário do equipamento - Casa da Juventude	CMA
Elaboração de projeto e execução das obras de construção do equipamento - Centro Cívico Casa da Juventude	Privados
Intervenção Estrutural de Estabilização e Contenção da Arriba - Execução de movimentos de terra, trabalhos de contenção e demolições; Naturalização e tratamento paisagístico da Arriba	Privados
Execução de pavimento sobre terraplenos do Eixo das artes e Execução de Arranjos Exteriores e Mobiliário Urbano	Privados
Elaboração de projeto e execução dos edifícios de promoção privada	Privados

2.4. FASEAMENTO

DESCRIÇÃO DOS TRABALHOS	1º ANO				2º ANO				3º ANO				4º ANO				5º ANO				6º ANO				7º ANO				8º ANO							
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Operação de demolição e reconstrução	■																																			
Execução de enrocamento no cais, execução de micro-estacas, execução de estrutura, execução de pavimento em betão (800mlX6mlX0,30ml), execução de pavimento sobre estrutura pré fabricada e execução de pavimento sobre terraplenos do cais			■	■	■	■	■	■																												
Elaboração do Projeto de Infraestruturas de Urbanização, Instalação da rede de Distribuição de água, da rede de águas residuais domésticas, da rede de águas pluviais, da rede de elétrica e iluminação pública, da rede de telecomunicações, da rede de distribuição de gás e do sistema de segurança e realização da obra.		■	■	■	■	■	■	■	■																											
Elaboração de projeto e execução da construção do equipamento - Centro Paroquial	■	■	■	■	■																															
Realojamento temporário do equipamento - Casa da juventude						■	■	■	■	■	■	■																								
Elaboração de projeto e execução da construção do equipamento - Centro Cívico Casa da Juventude					■	■	■	■	■	■	■	■																								
Estabilização e Contenção da Arriba, tratamento superficial do coberto vegetal da Arriba, execução de movimentos de terra e demolições						■	■	■	■	■	■	■																								
Execução de pavimento sobre terraplenos do Eixo das artes e Execução de Arranjos Exteriores e Mobiliário Urbano									■	■	■	■																								
Elaboração de projeto e execução dos edifícios de promoção privada.						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

3. PLANO DE FINANCIAMENTO

3.1. RESPONSABILIDADE NO FINANCIAMENTO DO PLANO

Consideram-se como agentes envolvidos no financiamento do Plano do Cais do Ginjal a Câmara Municipal de Almada (CMA) e Privados.

3.2. DISTRIBUIÇÃO DE CUSTOS

AÇÕES	VALORES S/ IVA (*)
Operação de demolição e reconstrução	9.000,00 €
Intervenção Estrutural de Recuperação e Ampliação da plataforma do Cais - Execução de enrocamento no cais, execução de micro-estacas, execução de estrutura, execução de pavimento em betão (800mlX6mlX0,30ml), execução de pavimento sobre estrutura pré fabricada e execução de pavimento sobre terraplenos do cais.	3.631.100,00 €
Elaboração do Projeto de Infraestruturas Gerais da Urbanização, Instalação da rede de distribuição de água, da rede de águas residuais domésticas, da rede de águas pluviais, da rede de elétrica e iluminação pública, da rede de telecomunicações, da rede de distribuição de gás e do sistema de segurança e realização da obra.	2.893.000,00 €
Elaboração de projeto e execução da construção do equipamento - Centro Paroquial.	**1.004.850,00 €
Realojamento temporário do equipamento - Casa da Juventude.	
Elaboração de projeto e execução da construção do equipamento - Casa da Juventude.	**1.180.850,00 €
Intervenção Estrutural de Estabilização e Contenção da Arriba - Execução de movimentos de terra, trabalhos de contenção e demolições; Naturalização e tratamento paisagístico da Arriba.	3.399.000,00 €
Execução de pavimento sobre terraplenos do Eixo das artes e Execução de Arranjos Exteriores e Mobiliário Urbano.	1.122.000,00 €
Elaboração de projeto e execução dos edifícios de promoção privada.	66.130.636,00 €
TOTAL	79.370.436,00 €

(*) Valores incluem custos de projeto

(**) Valor de custo máximo assumido pelos privados para a respetiva construção

3.3. FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA OU FINANCEIRA

3.3.1. CAPACIDADE TÉCNICA E FINANCEIRA DO PROMOTOR

O promotor e proprietário da quase totalidade dos terrenos e prédios localizados na Unidade de Execução 1 do Plano é uma sociedade de promoção imobiliária Portuguesa, inserida num grupo empresarial do setor da construção com mais de 30 anos de atividade, que apresenta suficiente solidez financeira para encarar com seriedade o investimento proposto.

O grupo empresarial promotor está apetrechado com os recursos técnicos adequados - em *know how* e equipamentos - ao desenvolvimento efetivo das operações urbanísticas previstas no programa de execução do plano, desde as intervenções prioritárias de maior envergadura, associadas à remodelação dos terrenos, obras de urbanização geral e operações de elevada especificidade técnica, de ampliação do cais e sustentação das arribas, até à construção do edificado.

O apetrechamento técnico, tanto ao nível da construção como do transporte, e a sua experiência em obras públicas, desde infra-estruturas viárias a grandes equipamentos, permitem ao promotor encarar o investimento numa perspetiva global e integrada com autonomia e confiança.

Efetivamente, o promotor apresenta uma sólida experiência em território nacional e internacional, na promoção e construção de múltiplas obras públicas e privadas, tais como infra-estruturas viárias, obras de urbanização, obras hidráulicas e marítimas, equipamentos coletivos, nomeadamente, escolas, bibliotecas, centros de saúde, hotéis e equipamentos desportivos, além de promoção e construção imobiliária no setor residencial.

A par dos meios técnicos, o promotor privado dispõe de meios económicos e solvabilidade financeira para assegurar o investimento previsto com recursos próprios alavancados por financiamento bancário. A sociedade gestora de capitais, onde se consolidam as empresas associadas e subsidiárias do grupo empresarial a que pertence a promotora do plano é uma sociedade anónima com capital social de 30.000.000€.

No que respeita à sustentabilidade financeira do grupo, esta encontra-se espelhada nos últimos Relatórios & Contas, de onde se realçam rácios de liquidez de 1,72; de solvabilidade de 15,68 e autonomia financeira de 94%.

Relativamente às perspetivas futuras, o grupo prevê um aumento dos rendimentos e ganhos provenientes da valorização dos investimentos financeiros, apresentando robustez económica adequada a um empreendimento desta natureza.

3.3.2. FATORES DE ATRATIVIDADE E SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA DO PLANO

Localizado “às portas” da Capital e com uma posição geoestratégica ímpar que a coloca num altar visível de quem chega ao país por Lisboa, de avião ou cruzeiro, e por quem atravessa a ponte de carro ou comboio, o Cais do Ginjal “vende-se” desde logo pela sua exposição franca e a sua vista deslumbrante sobre as colinas da cidade.

Apesar dos desafios que se colocam ao promotor para domar com respeito as condições naturais agrestes, entre as arribas íngremes que terá que consolidar e sustentar, e a cota baixa do Cais a elevar e estender, os principais fatores de valorização do Plano são naturais e imutáveis, o que torna o investimento seguro e duradouro.

Pese embora o acréscimo de esforço técnico-financeiro que as condições orográficas e o elevado estado de degradação do edificado e das estruturas exigem e que se farão sentir desde logo nas obras hidráulicas no Cais, no aterro para subida da cota e na construção de todas as redes de infra-estruturas pesadas, o projeto imobiliário previsto tem como destinatário o cidadão comum, de médios recursos que quer fazer do local a sua nova morada e o seu novo domicílio profissional.

Com efeito, um dos grandes objetivos subjacentes ao programa funcional do Plano é fundar uma nova centralidade e atrair quem se pretenda estabelecer no local, criando condições para que possa desenvolver no mesmo a sua atividade profissional. São concebidas na primeira linha de fachada residências menos convencionais que, tirando partido da

recente possibilidade de licenciar usos mistos, pretendem recuperar o conceito de morada multifuncional, onde se vive e trabalha, onde se pode habitar e simultaneamente ter o *atelier*, o escritório ou até a pequena oficina artesanal.

As condições do território, desfavoráveis à construção de caves, e a preferência pelos percursos pedonais e por amplos espaços públicos em praças resguardadas, desincentiva o uso de veículos motorizados e permitem atribuir ao local uma vivência de bairro, estimulada pela localização de indústrias criativas e do inevitável turismo, enquanto fatores de dinamização e âncora para a primeira fase do desenvolvimento do projeto imobiliário.

A exposição a Norte, que potencia o efeito visual e paisagístico da ligação ao Rio, impõe, simultaneamente, soluções arquitectónicas menos óbvios, para amenizar o ambiente, protegendo o espaço público das condições climáticas adversas, em particular nos meses de Inverno. Esta aparente fraqueza foi tornada força e atribui um novo carisma ao sítio, já que incentiva a criação de espaços de utilização coletiva qualificados com ligação esporádica ao Rio, destinados a uma multiplicidade de vivências (artísticas, desportivas e culturais), que são já a imagem de marca da margem sul de Lisboa.

O programa que acompanhou o desenvolvimento do plano ao nível da sua caracterização física e arquitectónica, distribuição de volumes e usos assenta numa filosofia contemporânea, que acompanha as tendências do mercado imobiliário urbano, movido por uma visão cosmopolita alavancada pelo turismo e pelas artes e direcionada para um público jovem, qualificado, criativo e livre, mas também para famílias séniores, nacionais e estrangeiras, que não abdicam da proximidade da Capital, mas procuram um ambiente mais calmo e valorizam as relações de vizinhança e o pequeno comércio de proximidade.

O Centro Cívico, agregador das utilidades urbanas, que recebe e deposita os veículos de quem chega e reside e permite simultaneamente instalar atividades comerciais e de restauração, afirma-se como polo de referência na articulação entre a cota alta onde se localizam os espaços turísticos e os equipamentos sociais, e as praças, o mercado das artes e a zona residencial com ligação ao Cais.

A possibilidade de execução faseada das obras de edificação após o reparcelamento efetuado pelo plano; a flexibilidade do desenho urbano e a amplitude do leque dos usos previstos, permitirão que após a construção das infra-estruturas e das obras de alargamento do Cais e de consolidação das arribas, o pedaço de território visado, vá sendo erigido de forma integrada, mas sustentada, adaptando-se às tendências do mercado e da procura, características que constituem o principal garante da sustentabilidade económica do plano.

4. CRITÉRIO PARA O CÁLCULO DAS COMPENSAÇÕES URBANÍSTICAS, EM ESPÉCIE, A CARGO DO PROMOTOR

A aplicação dos índices urbanísticos admitidos para a área de intervenção, não permite a efetivação no local da totalidade das cedências exigíveis no PDMA para a UNOP onde se integra a área objeto de intervenção, dados os constrangimentos causados pela orografia do terreno.

Para este facto contribui a circunstância de 20.903,77 m² correspondentes a Arribas, não obstante serem efetivamente cedidos, não serem contabilizáveis como cedências para os efeitos dos artigos do PDMA mencionados, dadas as exigências regulamentares quanto ao grau de inclinação mínimo dos terrenos a ceder:

CEDÊNCIAS / TAXAS / CUSTOS INFRA-ESTRUTURAS								
								m2
Área bruta de construção de habitação total do PP (m2)								44 152,50
Área bruta de construção de comércio e serviços total do PP (m2)								15 029,60
Área bruta de construção de turístico total do PP (m2)								10 880,00
Plano Diretor Municipal de Almada: Artigo 10º no número 3: «O parâmetro de cedência a aplicar nesta unidade operativa é igual a 120 m2 de terreno por cada 100 m2 de área de construção.»								
Área Bruta de Construção Total de Habitação (44.152,50 m2) / 100,00 m2 x 120,00 m2 =								52 982,40
Plano Diretor Municipal de Almada: Artigo 94º no número 2: «Para além da área de cedência definida no número anterior, há ainda lugar à cedência de 30 m2 de terreno por cada 100 m2 de área de construção destinada a fins habitacionais, os quais se destinam à implantação dos equipamentos colectivos de nível local.»								
Área Bruta de Construção de Habitação Total do Plano (44.152,50 m2 / 100,00 m2) x 30,00 m2 =								13 245,75
TOTAL AREAS A CEDER DE ACORDO COM O PDMA								66 228,15
CEDÊNCIAS EFECTIVAS DO PLANO								
PRAÇAS E ESPAÇOS DE ESTADIA / ESPAÇOS VERDES							8 704,22	8 810,22
LOTE 33 - CENTRO DE ESTUDOS DA ARRIBA							106,00	
TOTAL AREAS A CEDER DE ACORDO COM O PDMA								66 228,15
TOTAL CEDÊNCIAS EFECTIVAS DO PLANO								8 810,22
							diferencial a compensar m2	57 417,93
VALOR A COMPENSAR EM NUMERARIO								
Valor de m2 de expropriação de equipamento ou vias – cerca de 80,00 €/m2							valor a compensar euros	4 593 434,40 €

Com este quadro conseguimos aferir o valor deficitário do PPCG relativamente à área de Cedência considerando um valor de 80,00 € por cada metro quadrado não cedido.

Por essa razão, são prestadas **compensações urbanísticas em espécie**, por via da cedência de área construída, para equipamentos públicos, com a reconstrução da casa da juventude, a reconstrução e consolidação do Cais e estabilização e tratamento da encosta/arriba, cujos valores são os que decorrem do quadro seguinte.

INTERVENÇÃO ESTRUTURAL E OPERAÇÃO DE REFORÇO, CONSOLIDAÇÃO E AMPLIAÇÃO DO CAIS		
Enrrocamento da Frente de Cais, com a execução da proteção da frente do cais com colocação de enrrocamento (TOT), via marítima, incluindo todos os trabalhos de carga, transporte e colocação, com recurso a batelões equipados com grua.		156 000,00 €
Reforço com Microestacas para Consolidação da nova estrutura do Cais através da execução, em toda a sua extensão, de microestacas fundadas no maciço rochoso de modo a permitir a construção da estrutura em betão.		780 000,00 €
Aplicação de Estrutura em consola de consolidação e ampliação do Cais de peças pré-fabricadas, assentes sobre as micro-estacas de reforço do cais em betão, de modo a que para além da largura do cais passe a 6m, se obtenha ainda o balanceamento sobre o rio para impedir o galgar das águas. A sua construção será elevada em cerca de 0,84cm, permitindo assim a execução das infra-estruturas sobre o mesmo.		1 722 240,00 €
SUBTOTAL:		2 658 240,00 €
Construção das novas instalações do equipamento da casa da juventude de Almada		1 180 850,00 €
Construção das novas instalações do equipamento do centro paroquial do bem estar de Cacilhas		1 004 850,00 €
TOTAL:		4 843 940,00 €

As Compensações em Espécie a cargo do promotor :

OPERAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA ENCOSTA E FINALIZAÇÃO DA ENCOSTA E DO CAIS		
Revestimento e pavimentação em betão de toda a superfície do cais		478 400,00 €
Intervenção estrutural de estabilização e contenção definitiva do maciço calcário, recorrendo a pregagens, ancoragens, geodrenos e revestimento superficial com redes e betão projetado, sempre que tal se verifique necessário em toda a superfície da arriba.		2 184 000,00 €
Preparação do terreno livre com limpeza de elementos arbóreos que influam na estabilização da encosta, instalação de sistemas de proteção e de estabilização superficial do terreno, realização de hidro-sementeiras com espécies de gramíneas e subarbustivas da flora autóctone Naturalização e tratamento vegetal ou arranjo paisagístico da encosta da arriba.		696 800,00 €
Execução da movimentação de terras acompanhados com os sistemas de contenção com vista ao acerto altimétrico para o aumento de cota do cais.		340 800,00 €
TOTAL:		3 700 000,00 €

As Infra-estruturas asseguradas pelo promotor *** :

(***) a abater à taxa pela realização das Infra-estruturas urbanísticas, nos termos legais e regulamentares.

Os encargos com as Infra-estruturas Gerais a suportar pelo promotor descritas e orçamentadas no quadro supra, serão proporcionalmente deduzidos ao montante das Taxas pela realização de Infra-estruturas Urbanísticas (TRIU) aplicáveis, nos termos do art.º 175º, n.º 3 do RJIGT.

Lisboa, 28 de Maio de 2016