



**CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA**

CMA/DPU/DEP



**PLANO PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA  
QUINTA DO GUARDA-MOR  
ABRIL 2015**

## **VOLUME 3**

**ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO  
PROGRAMA DE EXECUÇÃO/  
PLANO DE FINANCIAMENTO**



ARQUIVAL-ARQUITETURA E URBANISMO LDA

EMAIL: [ARQUIVAL@MAIL.TELEPAC.PT](mailto:ARQUIVAL@MAIL.TELEPAC.PT)  
TELEF. 212534688/9 FAX. 212534690  
RUA CIDADE DA AMADORA Nº6 -ATELIER 7  
2855-116 CORROIOS - SEIXAL

COORDENADOR DO PLANO:  
**ARQ.º JOÃO SIMÕES RAPOSO**

# VOLUME 3

## Programa de Execução / Plano de Financiamento

ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO  
PLANO DE PORMENOR DE RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA  
QUINTA DO GUARDA-MOR  
ARQUITETO JOÃO SIMÕES RAPOSO

---

PROGRAMA DE EXECUÇÃO/PLANO DE FINANCIAMENTO

## Índice

1. ESTIMATIVA DOS INVESTIMENTOS.....	2
1.1. Introdução.....	2
1.2. Estrutura dos Investimentos das Infraestruturas na Quinta do Guarda-Mor e na envolvente (Quadro 1 e Quadro 2).....	3
1.3. Cálculo da repartição de despesas de infraestruturização.....	3
1.4. Programa de atuação e financeiro na Quinta do Guarda-Mor (Quadro 3).....	4
2. EXECUÇÃO DO PLANO.....	5
2.1. Sistema de compensação.....	5
2.2. Instrumento de execução – Reparcelamento.....	6
3. PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS.....	6
3.1. Princípios.....	6
3.2. A redistribuição das mais-valias na área do Plano.....	7
3.3. A repartição dos custos da urbanização na área do Plano.....	7
4. ANEXOS.....	8

## 1. ESTIMATIVA DOS INVESTIMENTOS

### 1.1. Introdução

Para instrução do Plano de Pormenor foram elaborados estudos prévios das obras de urbanização que incluem as estimativas de custo utilizadas para análise dos encargos a suportar pelos proprietários para a execução do Plano.

No estabelecimento das condições gerais de viabilidade do Plano de Pormenor da Quinta do Guarda-Mor, a Câmara de Almada definiu um conjunto de infraestruturas envolventes a executar, nomeadamente as respeitantes ao esquema viário da zona, necessárias à plena integração da área de intervenção no contínuo urbano envolvente.

Para definição das soluções que garantem a viabilidade de integração destas infraestruturas envolventes foram desenvolvidos os correspondentes estudos prévios e calculadas a respetivas estimativas de custo.

Atento o interesse público na realização das infraestruturas envolventes, elemento fundamental para assegurar a manutenção e reforço das acessibilidades da área em causa e tendo em conta o valor significativo dos custos envolvidos, deverá ser atualizado o contrato de urbanização, contemplando o detalhe da atribuição de responsabilidades financeiras e de execução dos projetos e obras correspondentes a essas infraestruturas, bem como o respetivo programa de execução coordenado com o programa de execução das infraestruturas internas.

## PROGRAMA DE EXECUÇÃO/PLANO DE FINANCIAMENTO

### 1.2. Estrutura dos Investimentos das Infraestruturas na Quinta do Guarda-Mor e na envolvente (Quadro 1 e Quadro 2)

No Quadro I estão apresentados os custos das várias componentes das infraestruturas em causa, nomeadamente as do loteamento e das várias componentes da área envolvente, discriminadas pelas várias especialidades envolvidas.

No Quadro II apresenta-se uma ficha de gestão do empreendimento, explicitando os encargos com as infraestruturas do Plano atribuíveis aos proprietários da Quinta do Guarda-Mor, os encargos com as infraestruturas da envolvente, os encargos com os estudos, levantamentos, projetos e gestão do processo de execução, os encargos com as taxas de urbanização e as receitas provenientes da comparticipação dos proprietários.

### 1.3. Cálculo da repartição de despesas de infraestruturização

Conforme apresentado na ficha de projeto, Quadro II, para a realização das infraestruturas, os montantes dos encargos com a realização do plano da Quinta do Guarda-Mor terão serão os seguintes:

- Cerca de 3.135.560 €, nas infraestruturas internas;
- Aproximadamente 1.045.171 €, nas infraestruturas envolventes.
- Quanto à metodologia de repartição de encargos:

Consideram-se os custos totais dos encargos da urbanização a repartir de forma proporcional pelas unidades do Loteamento Ilegal (401).

De acordo com o Regulamento de Taxas e Tarifas da CMA, a taxa de urbanização a aplicar pela emissão de alvará de loteamento é 58,87 €/m<sup>2</sup> de área de

## PROGRAMA DE EXECUÇÃO/PLANO DE FINANCIAMENTO

construção. No caso da Guarda-Mor aplicando-se aos 50.960 m<sup>2</sup> contemplados no Plano, conduz a um valor global da ordem dos 3.000.015,00 €.

A angariação das participações dos proprietários permite a realização de aproximadamente os 6.450.576,00 € necessários a cobrir os encargos identificados.

O custo da realização das infraestruturas envolventes, estimado em 1.045.171,00 €, poderá ser deduzido no montante nas taxas de urbanização a cobrar pela Câmara de Almada, matéria a estabelecer em contrato de urbanização.

Estes estudos deverão ser retificados futuramente, após a definição dos custos relacionados com esta operação e os valores constantes do regulamento de taxas na altura.

Em algumas urbanizações, tem-se conseguido que as empresas distribuidoras do Gás executem as obras nas mesmas, sem encargos para os proprietários e comproprietários, o que poderá diminuir o valor final.

### 1.4. Programa de atuação e financeiro na Quinta do Guarda-Mor (Quadro 3)

Após a aprovação do Plano de Pormenor, estima-se um prazo de seis meses para a elaboração dos projetos de execução e realização de concurso para as empreitadas.

Realizada a consignação e a montagem do estaleiro, a programação das obras cumprirá os seguintes princípios:

- ❖ A primeira fase, da responsabilidade dos proprietários, corresponderá à execução das infraestruturas internas do loteamento; devido à dimensão da intervenção prevista, esta deverá priorizar a execução das vias principais de distribuição e relegar para o período final a execução das vias de acesso local; este processo de construção para se adequar às disponibilidades financeiras dos proprietários terá um prazo de execução alargado, podendo

## PROGRAMA DE EXECUÇÃO/PLANO DE FINANCIAMENTO

variar entre os 22 e 26 meses; no final desta fase deverão estar operacionais as infraestruturas urbanas interiores do loteamento, e as respetivas ligações às infraestruturas gerais, assegurando, assim, os correspondentes serviços aos moradores da zona; proceder-se-á à demolição das construções que interferem com a implantação dos arruamentos; igualmente serão efetuadas as ligações provisórias que asseguram os serviços às construções a demolir numa última fase, com a designação de tipo D3;

- ❖ Numa segunda fase, coordenada com a primeira e que decorrerá durante 14 meses, serão executadas as componentes das envolventes: Azinhaga, Sobreda-rotunda, Ramo Juncal e emissário da zona REN; estas intervenções permitem a manutenção dos serviços urbanos, nomeadamente as acessibilidades viárias e de drenagem; no início desta fase devem estar disponibilizadas as áreas de implantação das vias externas envolventes do loteamento;
- ❖ Paralelamente será ainda efetuada a construção das restantes vias envolventes, Arruamento a norte, o Ramo rotunda-via V6, a intervenção prevista para a zona de cedência, e a realização das obras de regularização da vala hidráulica e tratamento dos espaços verdes; esta fase decorrerá durante 14 meses e exige a disponibilização dos terrenos necessários à sua implantação, situação que deverá ocorrer com a demolição das construções aí existentes, a cargo dos proprietários, no período máximo de cinco anos após a emissão do alvará de loteamento.

## 2. EXECUÇÃO DO PLANO

### 2.1. Sistema de compensação

- a) A totalidade da área abrangida pelo plano corresponde a uma única Unidade de Execução, exigindo parceria entre a totalidade dos proprietários e demais titulares de direitos reais sobre a propriedade.

## PROGRAMA DE EXECUÇÃO/PLANO DE FINANCIAMENTO

- b) A execução do Plano processar-se-á, através do sistema de compensação, tal como este é definido no artigo 122º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a nova redação dada pelo Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro e a Lei 46/2009 de 20 de Fevereiro.

## 2.2. Instrumento de execução – Reparcimento

- a) Na execução do Plano, deverão ser asseguradas as áreas necessárias para as Zonas Verdes, Equipamentos e Infraestruturas, através do reparcimento do solo urbano de acordo com as disposições do Plano de Pormenor, conforme consta no art.º 131 da lei 46/2009, de 20 de fevereiro.
- b) Os responsáveis pela realização das infraestruturas internas da urbanização e pelas cedências das áreas necessárias para Espaços Verdes são os proprietários e comproprietários.
- c) As infraestruturas envolvidas poderão ser parcialmente asseguradas pela Câmara Municipal de Almada ou objeto de acordo com os proprietários e comproprietários da Quinta do Guarda-Mor, mediante condições a estabelecer em contrato de urbanização.

## 3. PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS

### 3.1. Princípios

- a) A execução do Plano deverá assegurar a todos os particulares, na maior extensão possível, a “imparcialidade”, o “equilíbrio” e a “proporcionalidade” na distribuição de encargos e benefícios.
- b) A área de intervenção do Plano abrange situações muito diferenciadas no que se refere à realidade existente, por esse motivo, os mecanismos de perequação

## PROGRAMA DE EXECUÇÃO/PLANO DE FINANCIAMENTO

compensatória devem ser adaptados à situação, tendo em conta as suas características próprias.

### 3.2. A redistribuição das mais-valias na área do Plano

A redistribuição das mais-valias na área do Plano deverá ter em consideração a situação inicial (Loteamento Ilegal) e a solução urbanística final.

Serão ponderados os seguintes aspetos:

- a) Área inicial da parcela;
- b) Área de construção existente;
- c) Área das parcelas em REN;
- d) As áreas finais dos lotes;
- e) As áreas finais de construção;
- f) As áreas dos fogos em habitação coletiva;
- g) Os proprietários que uniram as parcelas (contribuindo para a diminuição da área total de construção do plano).
- h) As demolições das construções com habitação própria.

### 3.3. A repartição dos custos da urbanização na área do Plano

Os proprietários/promotores e comproprietários são responsáveis pela realização das infraestruturas e pelas cedências das áreas necessárias para espaços verdes.

- a) Infraestruturas exteriores à área do Plano de Pormenor

Algumas das infraestruturas gerais exteriores à área do Plano que são necessárias para a viabilização das redes de infraestruturas da Quinta do Guarda – Mor, serão pagas pelos proprietários e ou comproprietários após acordo com a C.M.A. através das taxas de urbanização, em matéria a estabelecer em contrato de urbanização.

---

#### PROGRAMA DE EXECUÇÃO/PLANO DE FINANCIAMENTO

##### b) Cedências

Os Espaços Verdes de Enquadramento e Utilização Coletiva (REN) são cedidos à Câmara Municipal de Almada, bem como as áreas necessárias para as demais infraestruturas.

##### c) Infraestruturas Internas

As Infraestruturas específicas da área de intervenção do Plano de Pormenor serão diretamente suportadas e executadas pelos proprietários e os comproprietários.

## 4. ANEXOS

ANEXO 1 - QUADRO I – CUSTO DE OBRAS

ANEXO 2 - QUADRO II - FICHA DE GESTÃO FINANCEIRA DO PROJETO

ANEXO 3 - QUADRO III - PROGRAMA DE EXECUÇÃO

ANEXO 4 – FASES DE EXECUÇÃO

**ANEXO 1 -QUADRO I - CUSTOS DE OBRAS**

QUINTA DO GUARDA MOR		VALORES SEM IVA			IVA INCLUIDO			
		Infra-Estruturas envolvente	Infra-estruturas loteamento	TOTAL	Infra-Estruturas Envolvente	Infra-estruturas loteamento	TOTAL	
Muros Suporte		285 m		150 m				
via		1410 m						
viaduto		40 m						
rotunda (p)		75 m	1 525 m					
<b>Mov Terras</b>		98 930 €		33 038 €	121 683 €		40 636 €	<b>162 320 €</b>
<b>Muros Suporte</b>		94 797 €		106 552 €	116 600 €		131 059 €	<b>247 659 €</b>
<b>Pavimentos</b>								
	caixa+ lancis	54 635 €		131 122 €	67 201 €		161 280 €	<b>228 481 €</b>
	bases	61 415 €		146 177 €	75 541 €		179 797 €	<b>255 338 €</b>
	revestimentos	148 275 €		443 102 €	182 378 €		545 015 €	<b>727 394 €</b>
<b>Viaduto</b>		113 652 €			139 792 €			<b>139 792 €</b>
<b>Drenagem</b>		93 853 €		311 901 €	115 439 €		383 638 €	<b>499 077 €</b>
<b>Águas</b>		39 185 €		100 608 €	48 198 €		123 748 €	<b>171 946 €</b>
<b>B.T. / II Pública</b>				336 636 €			414 063 €	<b>414 063 €</b>
<b>II Pública</b>		42 889 €			52 753 €			<b>52 753 €</b>
<b>PT e Lig à Méd Tensão</b>				77 000 €			94 710 €	<b>94 710 €</b>
<b>Telecomunicações</b>				190 960 €			234 881 €	<b>234 881 €</b>
<b>Gás</b>				95 480 €			117 440 €	<b>117 440 €</b>
<b>Ramais de alimentação e Muretes</b>				116 078 €			142 775 €	<b>142 775 €</b>
<b>Sinaliz. Equip. urbano</b>		23 447 €		38 408 €	28 839 €		47 241 €	<b>76 081 €</b>
<b>Trat taludes</b>		37 076 €		37 076 €	45 603 €		45 603 €	<b>91 206 €</b>
<b>Demolições</b>				214 060 €			263 294 €	<b>263 294 €</b>
<b>Canal Hidráulico na zona REN</b>		41 580 €		41 580 €	51 143 €		51 143 €	<b>102 287 €</b>
<b>Arranjos exteriores</b>				129 460 €			159 236 €	<b>159 236 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>849 733 €</b>		<b>2 549 236 €</b>	<b>1 045 171 €</b>		<b>3 135 560 €</b>	<b>4 180 732 €</b>

ANEXO 2 - QUADRO II - FICHA DE GESTÃO FINANCEIRA DO PROJETO

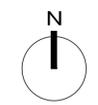
**QUINTA DO GUARDA-MOR - Quadro de receitas e despesas**

Cronograma de despesas													
Tipo de despesa		1º trimestre	2º trim	3º trim	4º trim	5º trim	6º trim	7º trim	8º trim	9º trim	10º trim	11º trim	total
projetos, assistência técnica	150 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	315 000
infraestruturas internas - 1ª fase		174 849	379 060	451 868	273 126	91 747	0	0	0	0	0	0	1 370 651
infraestruturas internas - 2ª fase				21 462	242 964	432 749	430 492	231 174	11 810	62 509	229 331	102 419	1 764 910
infraestruturas envolvidas								189 038	251 499	224 222	209 136	171 279	1 045 175
total por trimestre	150 000	189 849	394 060	488 330	531 090	539 496	445 492	435 212	278 309	301 731	453 467	288 699	4 495 736

Quadro de despesas			
taxas de urbanização	3 000 015	50 960	58,87
Custo da assessoria técnica e projetos das infraestruturas internas	240 000		
Custo da assessoria técnica e projetos das infraestruturas envolvidas	75 000		
Custo das infra internas	3 135 561		
Custo dos encargos urbanização	<b>6 450 576</b>		

Repartição das Despesas de Infraestruturação			
Custos dos encargos de Urbanização repartidos pelas unidades do Loteamento Ilegal	Unidades	Encargos	€/unidade
	401	<b>6 450 576</b>	16086
receitas das participações		<b>6 450 576</b>	



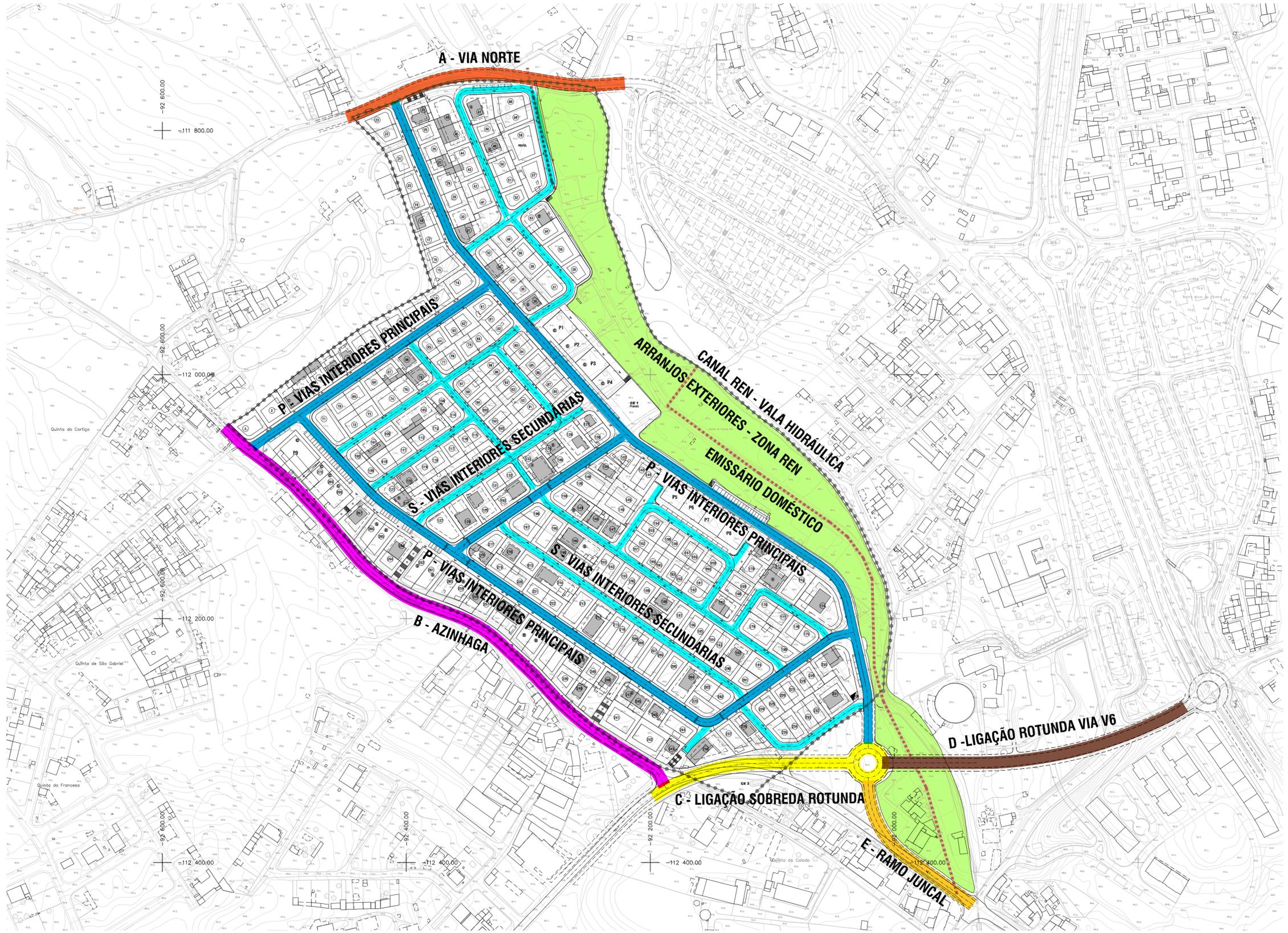


Legenda:

●●●●● Limite do Plano

FASES DE EXECUÇÃO:

- A - VIA NORTE
- B - AZINHAGA
- C - LIGAÇÃO SOBREDA ROTUNDA
- D - LIGAÇÃO ROTUNDA VIA V6
- E - RAMO JUNCAL
- P - VIAS INTERIORES PRINCIPAIS
- S - VIAS INTERIORES SECUNDÁRIAS
- EMISSÁRIO DOMÉSTICO
- ARRANJOS EXTERIORES - ZONA REN



TIPO DE PLANO E DESIGNAÇÃO		ENTIDADE RESPONSÁVEL	
<b>PLANO DE PORMENOR - Quinta do Guarda-Mor</b>		<b>MUNICÍPIO DE ALMADA</b>	
DESIGNAÇÃO DA PEÇA GRÁFICA		FASE / VERSÃO	
ANEXO 4 - FASES DE EXECUÇÃO		PROPOSTA DE PLANO   V.2015	
ESCALA	ESCALA GRÁFICA	PRECISÃO POSICIONAL NOMINAL	DATA
1:2 000		—	abril 2015
CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA	ENTIDADE PRODUTORA	DATA	ESCALA
MUNICÍPIO DE ALMADA	ARTOP - Aero-Topográfica, Lda	Edição - Maio 2013 Voo - Março 2011	1:1000
SISTEMA DE REFERÊNCIA	ELIPSOIDE DE REFERÊNCIA	SISTEMA DE COORDENADAS	DATUM ALTIMÉTRICO
ETRS89/PT-TM06	GRS80	Rotangulares com Projeção Transversa de Mercator	Cascais (1938)
HOMOLOGAÇÃO		EXATIDÃO POSICIONAL	
Processo DGT nº 260 (22.01.2014) Processo DGT nº 298 (03.09.2014)		Planimétrica 0,18 m Altimétrica 0,20 m	
FORMATO REPRODUÇÃO		EXATIDÃO TEMÁTICA	
765 x 445 mm		>95%	