

ORGANIZAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO

Monte de Caparica - Norte



SETEMBRO 2014

UNIDADE DE EXECUÇÃO DO MONTE DE CAPARICA - NORTE

A área objecto da presente Unidade de Execução destina-se, nos termos do Plano Director Municipal de Almada (PDMA), ratificado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 5/97 publicada em Diário da República -I Série -B de 14 de Janeiro de 1997, ao remate de áreas urbanas e à implementação da área de Investigação e Desenvolvimento, com a respetiva articulação territorial ao núcleo histórico do Monte de Caparica, a via de acesso a Porto Brandão e à Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa.

Esta Unidade de Execução abrange uma área aproximada de 113 301 m², tendo como limite a norte a Rua do Facho e Travessa da Anunciada, a sul a Alameda Timor Lorosae, a nascente a Rua Eduardo Tavares e Rua da Granja, e a poente a Rua Carvalho Araújo, de acordo os limites indicados nas peças desenhadas.

Assim, visando a execução coordenada e programada do Plano, a Câmara Municipal de Almada propõe que:

1. Seja executada a operação urbanística para a área do Monte de Caparica - Norte, através de uma unidade de execução, adoptando para tal o sistema de cooperação, sendo que:
 - a) Esta proposta é delineada com base nos artigos 118º a 120º, 123º e 125º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua nova redacção dada pelo n.º Decreto-lei 2/2011, de 6 de Janeiro.
 - b) A Unidade de Execução correspondente a esta operação urbanística é delimitada em planta (Anexo 1), à escala 1:2000, no qual são também assinalados os limites cadastrais dos prédios abrangidos.
2. A operação urbanística seja concretizada através de loteamento/reparcelamento que:
 - a) Abranja a globalidade da área delimitada e seja acompanhado por contrato de urbanização entre todos os investidores (proprietários dos prédios abrangidos e, eventualmente, Município e/ou outros promotores);
 - b) Seja sujeito a discussão pública conforme estabelecido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e indicado na alínea a), do número 5 do presente documento.
3. A execução do loteamento/reparcelamento exija uma associação entre investidores, de acordo com os seguintes procedimentos:
 - a) Cada proprietário participa com o valor do respectivo prédio, o qual é sujeito a avaliação;

- b) Os proprietários que não queiram participar no processo associativo podem ser expropriados por utilidade pública pelo Município que, nestes casos, substituindo-os, participa na associação como proprietário;
 - c) A solução urbanística a adoptar, cumprindo necessariamente as disposições do PDMA, considera a Viabilidade Urbanística (Anexo1) e os desígnios expressos pelo proprietários, procura facilitar uma distribuição perequativa dos lotes;
 - d) Os custos dos projectos (urbanístico e de infra-estruturas), assim como o das obras de urbanização e demais encargos necessários à concretização da operação urbanística são devidamente contabilizados e assumidos como investimento;
 - e) Os encargos referidos em d) são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respectivo prédio, sem prejuízo do referido na alínea seguinte;
 - f) Cada proprietário poderá declarar não pretender realizar o investimento referido em d), cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esses encargos (eles próprios, o Município e/ou outros promotores intervenientes);
 - g) Os lotes produzidos na operação de loteamento são objecto de avaliação e repartidos entre os investidores na proporção dos respectivos investimentos;
 - h) Não sendo possível uma distribuição dos lotes pelos investidores na exacta proporção do respectivo investimento, serão praticadas compensações pecuniárias de acordo com as avaliações estabelecidas.
4. Por solicitação dos investidores, o Município possa associar esta Unidade de Execução a um Fundo de Compensação, o qual será gerido com a participação dos investidores e terá os seguintes objectivos:
- a) Cobrar as participações pecuniárias dos investidores, estabelecidas para os fins e conforme alíneas d), e) e f) do número anterior;
 - b) Depositar em instituição bancária as quantias cobradas e pagar todas as despesas da operação urbanística;
 - c) Assegurar a cobrança e o pagamento das compensações referidas na alínea h) do número anterior, caso sejam devidas.
5. A aprovação da Unidade de Execução seja antecedida da seguinte tramitação procedimental:
- a) Procedimento em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor (conforme disposto no n.º 4 do art.º 120º e nos n.ºs 4 e 5 do art.º 77º do DL 380/99, alterado pelo DL 2/2011, de 6 de Janeiro, sendo a proposta de Unidade de Execução divulgada através da sua publicação em DR e em jornais locais e sujeita a um período de discussão pública que se iniciará no 10º dia útil a partir da publicação em DR e ocorrerá durante 22 dias úteis;
 - b) Contacto directo, nesse mesmo período, com cada um dos proprietários dos prédios abrangidos pela Unidade de Execução, salvo se não for possível identificá-los ou encontrá-los.

6. Findo o prazo fixado na alínea a) do número anterior, a Câmara Municipal:
- Pondera os resultados da discussão pública, responde a cada uma das observações e ultima a proposta de constituição da Unidade de Execução;
 - Dá a conhecer aos proprietários a proposta ultimada, solicitando-lhes confirmação da sua adesão à Unidade de Execução, por escrito, no prazo de 10 dias úteis;
 - Aprova a Unidade de Execução;
 - Aprova, na mesma reunião, proposta, a apresentar ao Ministro do Ambiente do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, de declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação dos prédios, inseridos na Unidade de Execução, cujos proprietários não tenham declarado nela quererem participar (DL 380/99 – art. 128º, n.º 1 e art. 129º, n.º 2, alínea c); Lei 168/99, de 15 de Setembro, art. 14º, n.º 1);

Anexos:

- Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro sobre situação existente (planta à escala 1:2000) – Desenho 01/ Quadro 01.
- Viabilidade Urbanística incluindo:
 - Indicadores Urbanísticos conforme regulamentos em vigor
 - Delimitação da Unidade de Execução sobre a Carta de Ordenamento – Desenho 02;
 - Programa desenhado para a Unidade de Execução (escala 1:2000) – Desenho 03/ Quadro 02;

Anexos:

- 1. Indicadores Urbanísticos conforme regulamentos em vigor**
- 2. Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro sobre situação existente (escala 1:2 000) – Desenho 01/ Quadro 01**
- 3. Delimitação da Unidade de Execução sobre a Carta de Ordenamento (escala 1:10 000) – Desenho 02**
- 4. Programa desenhado para a Unidade de Execução (escala 1:2 000) – Desenho 03/ Quadro 02**

1. Indicadores Urbanísticos conforme regulamentos em vigor

ÁREA TOTAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO: 113 301 m²

a) ÁREA DE INVESTIGAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

- Área: 88 682 m²
- Índice Líquido: 0,6 (aplicável o índice líquido dado nas áreas de ID não haver contabilização de área de equipamentos e cedências)
- Nº Pisos: 3 pisos
- Cedência: ver artº5 do Regulamento do PDMA - não existe cedências nas áreas de I&D (as cedências decorrem da solução de desenho urbano não havendo um mínimo estabelecido).
- Taxas: Isento de taxas de acordo com o Artº100, nº3 do RTTP

b) ÁREA CONSOLIDADA

- Área: 9 292 m²
- Índice Bruto: 0,5 – o artº 90 remete para a Secção II, Índices Urbanísticos
- Cércea máxima: 12,5m
- Cedências: ver art.º 90 do Regulamento do PDMA - ficam sujeitas às regras estabelecidas para a Secção II - Espaços Urbanizáveis, para as áreas de média densidade.
- Taxas: Artº100 do RTTP = € 58,87/m²

c) ESPAÇO VERDE DE RECREIO E LAZER

- Área: 15 331 m²
- Parâmetro de Edificabilidade Equivalente: 0,23
- Cércea máxima: N/A

d) EDIFICABILIDADE

Investigação e Desenvolvimento:	88 682 m ² x 0,6 (índice líquido) =	53 209,2 m²
Área Consolidada:	9 292 m ² x 0,5 (índice bruto) =	4 646,0 m²
Espaço Verde de Recreio e Lazer	15 331 m ² x 0,23 (p.e.e.) =	3 526,1 m²
	Total:	8 172,1 m²

Edificabilidade total: **61 381,3 m²**
Edificabilidade média: **61 381,3 m²/113 301 m² = 0,54 abc/m²**

OBRIGAÇÃO DE CEDÊNCIA

Parâmetro de Cedência da UNOP 5:

170 m²/100 m² Área Bruta de Construção (Equip. nível superior) (artº35, nº3)

30 m²/100 m² Área Bruta de Construção (Equip. nível local) (artº94, nº2)

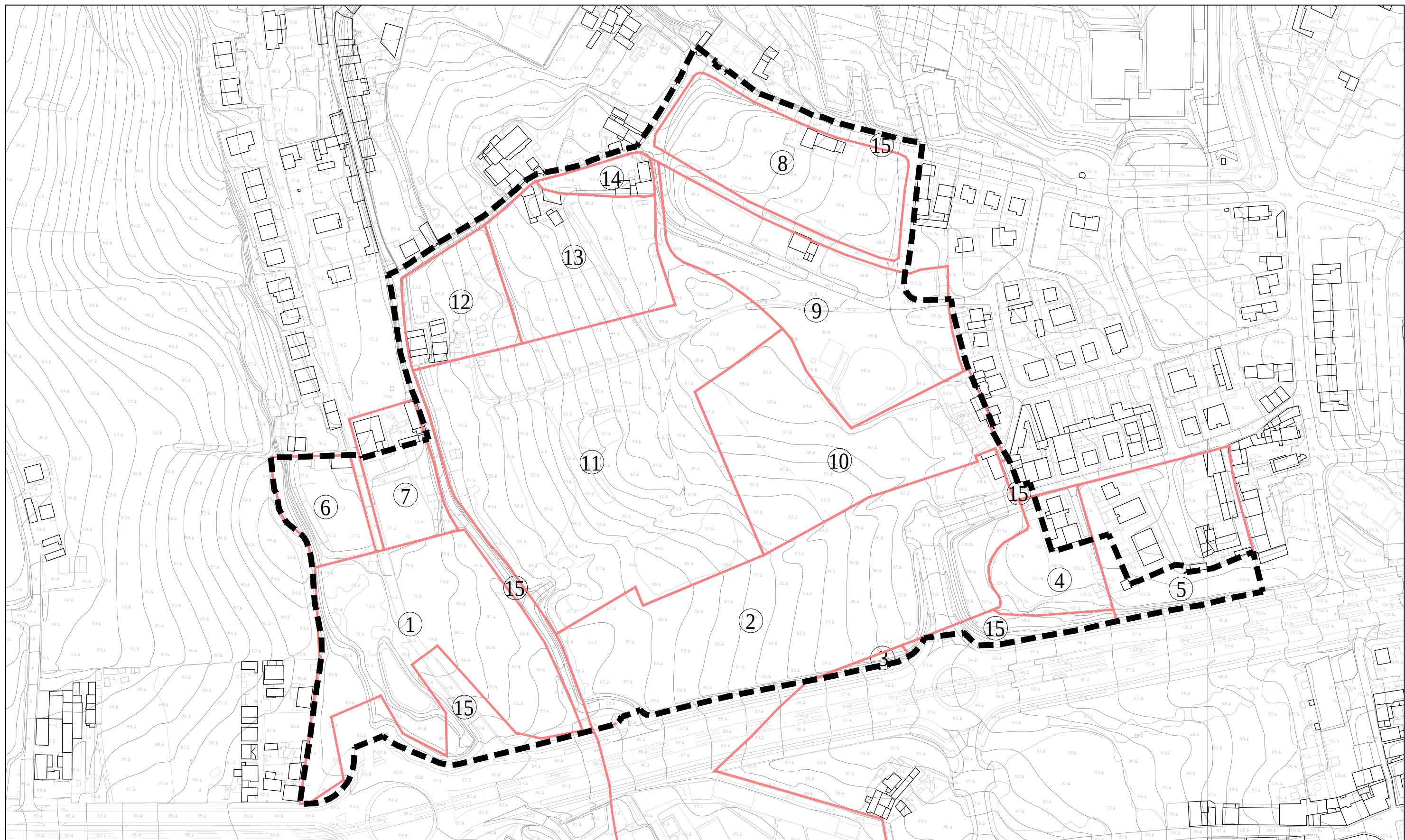
Área Consolidada (de acordo com o artº90)

Cedências devidas para:

Equipamento de nível superior: ABC x (170 m²/ 100 m²)
8 172,1 m² x 1,7 = 13 892 m²

Equipamento de nível local: ABC x (30 m²/ 100 m²)
8 172,1 m² x 0,3= 2 451,6 m²

TOTAL: 16 343,6 m²



Legenda

■ ■ ■ ■ ■ Limite da Unidade de Execução

— Cadastro da propriedade rústica disponibilizado pela Direção Geral do Território



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

DPU - DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO
DEP - DIVISÃO DE ESTUDOS E PLANEAMENTO

Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro sobre situação existente

Escala 1:2000
Setembro 2014

Desenho 01

Numero	Antiga Matriz Rústica IGP/DGT	Conservatória Registo Predial	Área (m²) Conservatoria	Área (m²) Finanças (Caderneta Predial)	Área (m²) medição (dentro da UE)	Proprietário segundo descrito na Conservatória do Registo Predial e / ou outros documentos entregues	Uso P.D.M
1	1-F	3647/19950329	NA	NA	11848.66	IHRU	Espaço Verdes de Recreio e Lazer Programado Previsto
2	2-F	5540/20090605	NA	29 350	18709.57	COPEFAP	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
3	3-F	NA	3 879.50	NA	253.15	Fernanda Augusta Lopes Ribeiro	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
4	4-F	7393/20120424	5 082.50	NA	2658.33	Celeste da Glória dos Anjos Pedro Fernandes	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado; e Espaço Urbano Consolidado
5	5-F	3012/19910801	5 207.50	NA	2036.81	Maria Benvinda Lopes de Sousa	Espaço Urbano Consolidado
6	24-D	NA	NA	2 487.5	2515.16	António Carlos Rodrigues Embrulha (Euromontagem)	Espaço Urbano Consolidado
7	25-E	NA	NA	NA	2104.05	Joaquim Navidade Nunes	Espaço Urbano Consolidado
8	65-E	1790/19870408	NA	NA	7384.37	José Tomás Pires	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
9	66-E	7420/20121120	11 369.70	NA	10079.22	SOSUTEL e outros Baltazar dos Anjos Nejo e Maria Elisa da Silva Carneiro ? (4/48)	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
10	67-E	NA	NA	10 400.00	10202.07	Gumercindo Antunes Gabriel e José António Santos Gabriel	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
11	68-E	7322/20110216	24 400.00	NA	24600.63	Alvaro Manuel Coelho Esteves e Natália dos Anjos Gonçalves Ribeiro Esteves António Miguel da Silva Sarmento e Maria do Céu dos Santos Afonso Sarmento Almerinda Esteves Sequeira e João Sequeira (Terras de Santiago, Lda.) Maria de Lurdes Rodrigues Pires e Raquel Maria Rodrigues Glória Lopes do Vale e Joaquim Luísa Cavaco Maria Celina Bidarra Cardoso Soares de Melo e Orlando Artur Peres da Silva Soares de Melo (Terras de Santiago, Lda.) SOSUTEL Terras de Santiago, Lda.	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
12	69-E	NA	NA	3 928.00	3509.34	Tomás Fernandes	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
13	70-E	1790/19870408	6 160.00	NA	6585.32	Herdeiros de Francisco Manuel Pessanha Cisneiros e Fernando Maria de Gamboa Abecassis Manzanares	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
14	71-E	NA	NA	NA	1055.35	NA	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
15	-	-	-	-	9759,15	Dominio Publico Municipal	-
Total	-	-	56 099.00	46 165.50	113301.20	-	-

As áreas das parcelas deverão ser aferidas em sede de associação de investidores, na operação urbanística da UE

NA- Não apurado



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

DPU - DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO
DEP - DIVISÃO DE ESTUDOS E PLANEAMENTO

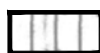
Setembro 2014

Quadro 01



Legenda

Espaços Urbanos e Urbanizáveis



Área Consolidada



Núcleos Históricos (Previsto)

----- Limite da Unidade de Execução



Espaços de Investigação e Desenvolvimento (Previsto)



Espaço Verde de Recreio e Lazer Programado (Previsto)



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

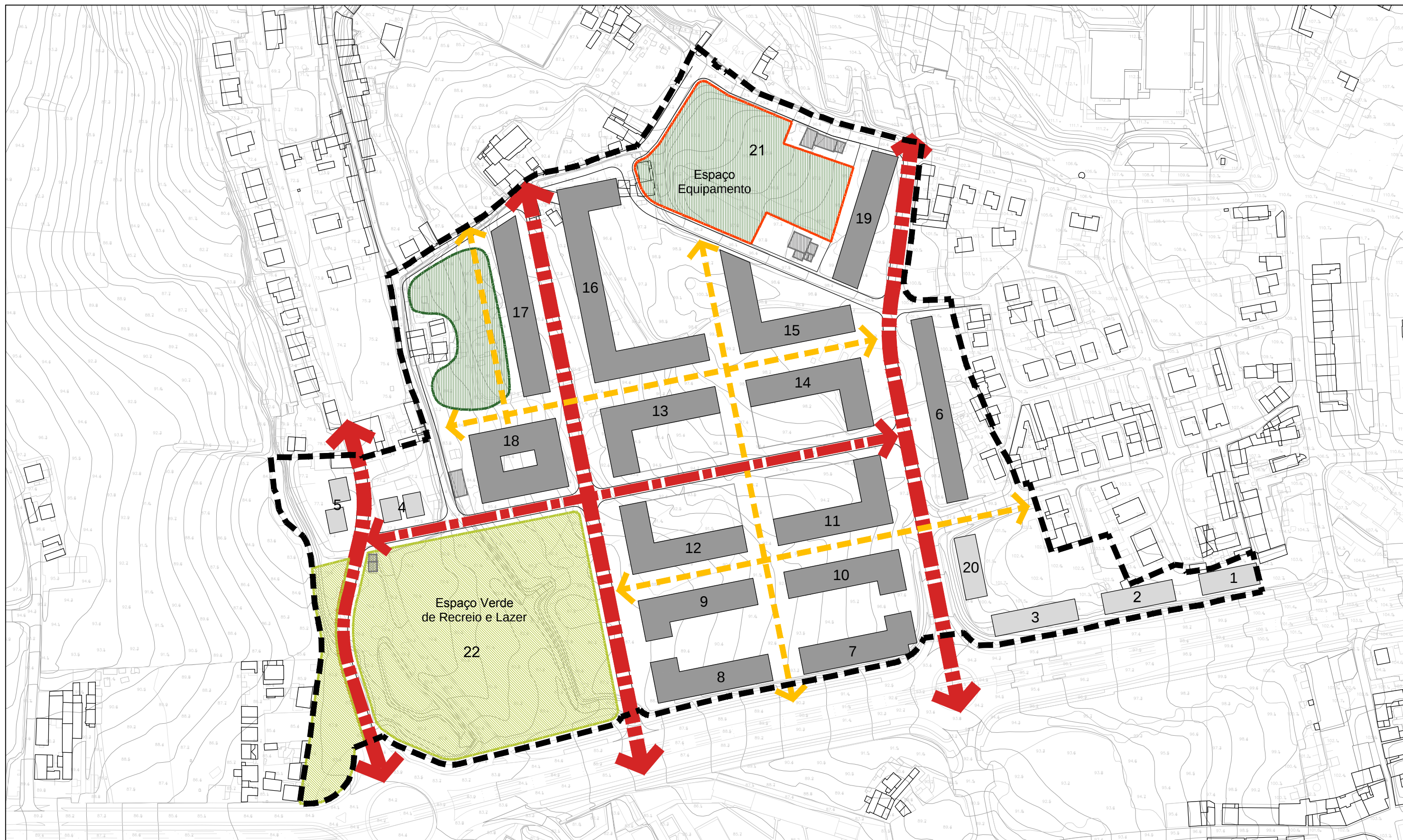
DPU - DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO
DEP - DIVISÃO DE ESTUDOS E PLANEAMENTO

Delimitação da Unidade de Execução sobre a Carta de Ordenamento

Escala 1:10000

Setembro 2014

Desenho 02



Legenda

- Limite da Unidade de Execução
- Percurso Pedonal
- Percurso Pedonal
- Edifícios Pré-existent
- Edifícios Propostos - Investigação e Desenvolvimento
- Edifícios Propostos - Habitação Colectiva



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

DPU - DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO
DEP - DIVISÃO DE ESTUDOS E PLANEAMENTO

Programa Desenhado para a Unidade de Execução Norte

Escala 1:2000
Setembro 2014

Desenho 03

Habitação Colectiva			
Edificação	Área de Construção	Nº Pisos	Uso P.D.M
1	1573 m ²	4 + cv	Espaços Urbanos Área Consolidada
2	1929 m ²	4 + cv	
3	2276 m ²	4 + cv	
4	524 m ²	2	
5	524 m ²	2	
20	1346 m ²	4 + cv	
Total	8172.1000	-	-

Investigação e Desenvolvimento			
Edificação	Área de Construção	Nº Pisos	Uso P.D.M
6	3735 m ²	3 + cv	Espaço de Investigação e Desenvolvimento
7	3225 m ²	3 + cv	
8	3400 m ²	3 + cv	
9	3400 m ²	3 + cv	
10	3400 m ²	3 + cv	
11	4000 m ²	3 + cv	
12	4000 m ²	3 + cv	
13	4000 m ²	3 + cv	
14	4000 m ²	3 + cv	
15	4000 m ²	3 + cv	
16	5300 m ²	3 + cv	
17	3500 m ²	3 + cv	
18	3500 m ²	3 + cv	
19	2300 m ²	3 + cv	
Total	51760.0000	-	-

Cedências	Área de Lote	Uso Previsto
21	4031 m ²	Equipamento
22	12312 m ²	Espaço Verde de Recreio e Lazer
Total	16343 m ²	-



CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

DPU - DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO
DEP - DIVISÃO DE ESTUDOS E PLANEAMENTO

Setembro 2014

Quadro 02