ORGANIZAÇÃO DE UNIDADE DE EXECUÇÃO

Monte de Caparica - Norte

JANEIRO 2015

Divisão de Estudos e Planeamento | Departamento de Planeamento Urbanístico
Câmara Municipal de Almada | Av. Nuno Álvares Pereira 67 | 2800-181 Almada | Portugal
tel +351 212724358 | fax +351 212724495 | email | dep.geral@cma.m-almada.pt

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, à 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 106 380 m^2, 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 em anexo.

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 (desenho 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);

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 (Anexo) 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 poderá 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 foi 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 publica que se iniciou no 10º dia útil a partir da publicação em DR e ocorreu durante 22 dias úteis, entre os dias 03 de novembro e 02 de dezembro;
   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:
   a) Ponderou os resultados da discussão pública, respondeu a cada uma das observações e ultimou a proposta de constituição da Unidade de Execução;
   b) Deu 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;

7. Como conclusão propõe-se:
   a) Aprovar a delimitação de Unidade de Execução;
   b) Após a aprovação, dar início aos trabalhos conducentes à celebração do contrato de urbanização, após o qual se seguirá a respetiva operação de loteamento nos termos e condições contratualizadas entre as partes.

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: 106 380 m²

a) ÁREA DE INVESTIGAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

- Área: 87 607 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: 3 228 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 (valor de 2014 – sujeito a atualização)

c) ESPAÇO VERDE DE RECREIO E LAZER

- Área: 15 545 m²
- Parâmetro de Edificabilidade Equivalente: 0,23
- Cércea máxima: N/A

d) EDIFICABILIDADE

Investigação e Desenvolvimento: 87 607 m²x 0,6 (índice líquido) = **52 564,2 m²**

Área Consolidada: 3 228 m²x 0,5 (índice bruto) = **1 614,00 m²**

Espaço Verde de Recreio e Lazer 11 848,66 m²x 0,23 (p.e.e.) = **2 725,19 m²**

(aplicado apenas à propriedade privada) **Total: 4 339,19 m²**

Edificabilidade total: **56 903,39 m²**

Edificabilidade média: **56 903,39 m²/106 380 m² = 0,53 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)

1614 m² x 1,7 = **2743,8 m²**

Equipamento de nível local: ABC x (30 m²/ 100 m²)

1614 m² x 0,3= **484,2 m²**

TOTAL: 3228 m²

Legenda

Limite da Unidade de Execução

Cadastro da propriedade rústica disponibilizado pela Direção Geral do Território

CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

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

Delimitação da Unidade de Execução e Cadastro sobre situação existente

Escala 1:2000
Janeiro 2015

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	5250/20070604	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 / Núcleo Historico
5	65-E	1790/19870408	NA	NA	7384.37	Carlos Alberto Andrade Ferreira	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
6	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
7	67-E	NA	NA	10 400.00	10202.07	Gumercindo Antunes Gabriel e José António Santos Gabriel	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
8	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 Luisa Cavaco Maria Celinia 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
9	69-E	NA	NA	3 928.00	3509.34	Tomás Fernandes	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
10	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
11	71-E	NA	NA	NA	1055.35	Manuel Emídio Nunes Oliveira e Felisbela Maria Nunes Oliveira Leitão	Espaço de Investigação e Desenvolvimento Previsto Programado
12	-	-	-	-	9493.97	Dominio Publico Municipal	-
Total	-	-	56 099.00	46 165.50	106380.00	-	-

* Parcela parcialmente abrangida pela Unidade de Execução
** Os registos das certidões da conservatória encontram-se em actualização segundo indicações de "Terras de Santiago, Lda."

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

NA - Não apurado

Legenda

Espaços Urbanos e Urbanizáveis

Áreas Consolidadas

Núcleos Históricos

Limite da Unidade de Execução

Espaços de Investigação e Desenvolvimento (Previsto)

Espaços Verdes de Recreio e Lazer Programado (Previsto)

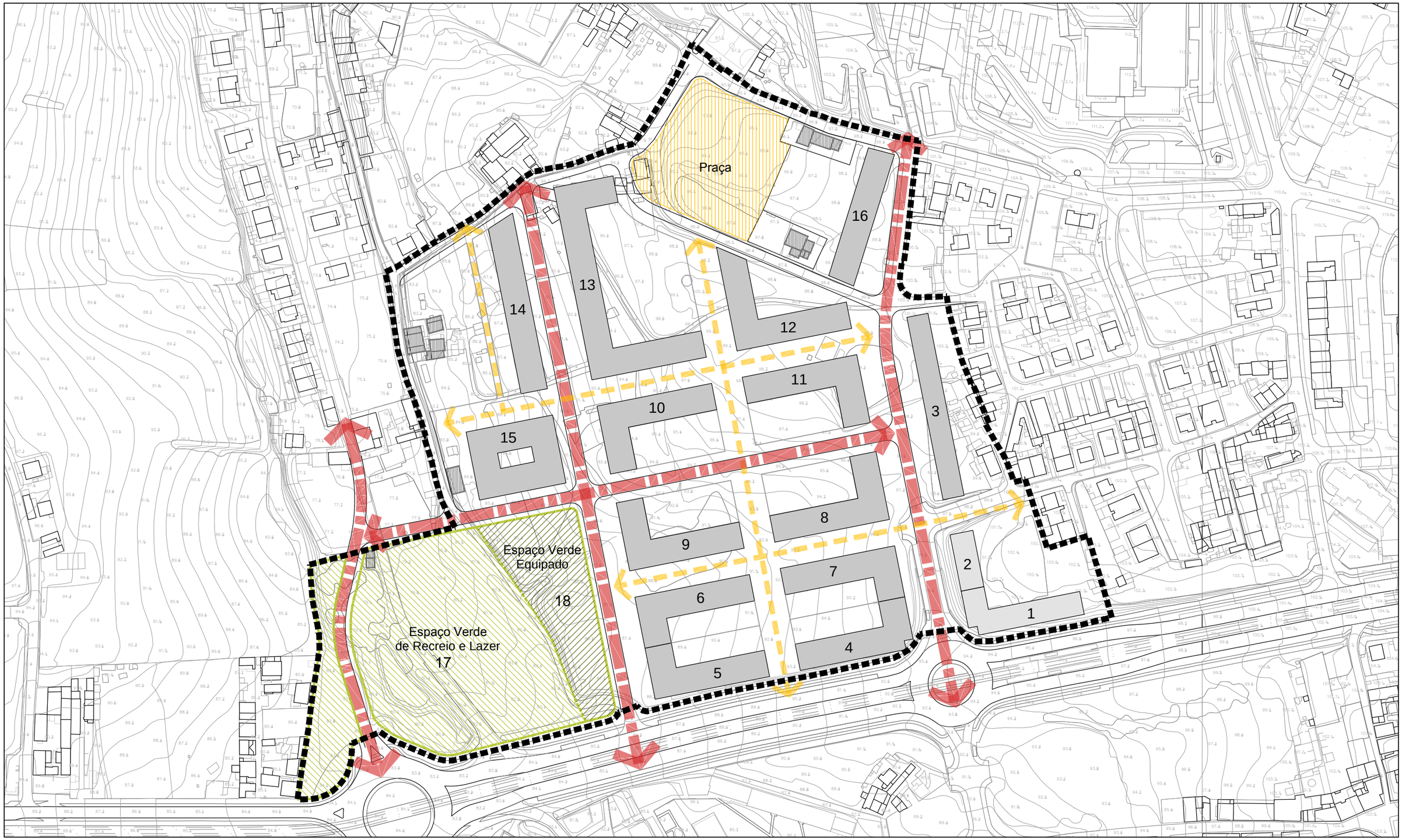
CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

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

Delimitação da Unidade de Execução sobre a Carta de Ordenamento

Escala 1:10000
Janeiro 2015

Desenho 02



Legenda

- Limite da Unidade de Execução
- Percurso Viário
- Percurso Pedonal
- Edificios Pré-existentes
- Edificios Propostos - Investigação e Desenvolvimento
- Edificios Propostos - Habitação Colectiva

- Espaço Verde de Recreio e Lazer

Cedências

- Espaço Verde Equipado

Nota: As praças, arruamentos e Espaços Verdes de Recreio e Lazer serão integrados em Domínio Público Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE ALMADA

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

Programa Desenhado para a Unidade de Execução Norte

Escala 1:2000
Janeiro 2015

Desenho 03

Habitação Colectiva			
Edificação	Área de Construção	Nº Pisos	Uso P.D.M
1	3106 m²	4 + cv	Espaço Urbano Área Consolidada
2	1233 m²	3 + cv	
Total	4339.00	-	-

Investigação e Desenvolvimento			
Edificação	Área de Construção	Nº Pisos	Uso P.D.M
3	4139 m²	3 + cv	Espaço de Investigação e Desenvolvimento
4	3225 m²	3 + cv	
5	3400 m²	3 + cv	
6	3400 m²	3 + cv	
7	3400 m²	3 + cv	
8	4000 m²	3 + cv	
9	4000 m²	3 + cv	
10	4000 m²	3 + cv	
11	4000 m²	3 + cv	
12	4000 m²	3 + cv	
13	5300 m²	3 + cv	
14	3500 m²	3 + cv	
15	3500 m²	3 + cv	
16	2700 m²	3 + cv	
Total	52564.00	-	-

Espaço Verde de Recreio e Lazer		
Parcela	Área de Lote	Uso P.D.M
17	14868.66 m²	Espaço Verde de Recreio e Lazer

Cedências	Área de Lote	Uso Previsto
18	3228.00 m²	Espaço Verde Equipado