

VOLUME 3

ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO
Programa de execução /meios de Financiamento

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA LAGOA DE ALBUFEIRA

Índice do Volume 3 - Programa de execução /meios de financiamento

1. ESTIMATIVA DOS INVESTIMENTOS	2
1.1. Infraestruturas	4
1.2. Equipamentos	5
1.3. Encargos com Aquisição de Espaços Verdes	5
1.4. Síntese – Estimativa dos investimentos	6
2. PROGRAMA / FASEAMENTO	6
3. EXECUÇÃO DO PLANO	6
3.1. DISPOSIÇÕES GERAIS	6
4. PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA.....	9
4.1. Princípios	9
4.2. Benefícios	10
4.3. Encargos.....	10
5. CEDÊNCIAS.....	11
5.1. Estimativa.....	11
5.2. Regime.....	12

1. ESTIMATIVA DOS INVESTIMENTOS

Responsabilidade dos proprietários e comproprietários		
Área para cálculo de infraestruturas	347,9	ha
Valor por ha	130.000 €	
Infraestruturas internas da Lagoa	45.227.000 €	
Responsabilidade da Câmara Municipal de Sesimbra		
Av. das Acácias		
Estrada dos Murtinhais		
Estr ^a do Casalão, Av. Do Alcaide, Av. Dos Pinheiros (Intercetor da Sachola e Ligações)	Rede Drenagem Águas	
Intercetor Norte	Residuais	2.500.000 €
Av. das Acácias, Av. dos Pinheiros, Av. do Alcaide	Pavimentação dos	
Estrada do Casalão e Estrada dos Murtinhais	Arruamentos	2.650.000 €
Infraestruturas exteriores		5.150.000,0 €
INFRA-ESTRUTURAS - TOTAL		50.377.000,0 €

Responsabilidade da Câmara Municipal de Sesimbra

EQUIPAMENTOS

Designação	Unidades	
Apoio à criança	4	
Extensão de Saúde	1	
Pequenos Campos de Jogos - Polidesportivos	6	
Terminal de Transportes	1	
Quartel de Bombeiros	1	
EQUIPAMENTOS - TOTAL	6.000.000,0	€

ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO - TOTAL 56.377.000,0 €

Nº de fogos 3.836

Encargos / fogo 14.700,0 €

1.1. Infraestruturas

Consideraram-se as seguintes componentes:

a) Infraestruturas exteriores à Lagoa de Albufeira

Rede de águas - equipamento da Central de Apostiça, conduta elevatória Apostiça - Aiana e centro distribuidor de Aiana – Foi executada em 2002.

ETAR com respetivos emissários, central e conduta elevatória, etc.: em funcionamento desde maio de 2012.

Estas infraestruturas já se encontram executadas na Lagoa de Albufeira.

Os valores dos investimentos assinalados no quadro anterior foram definidos com a Câmara Municipal de Sesimbra, considerando a população prevista no Plano para a Lagoa de Albufeira e o universo das populações utilizadoras destas infraestruturas.

b) Infraestruturas internas da Lagoa de Albufeira

Considerou-se como investimento em infraestruturas na Lagoa (infraestruturas gerais / redes primárias da área do Plano e infraestruturas específicas / redes secundárias) o valor de € 130.000 por ha, totalizando € 45.227.000.

As “Infraestruturas Específicas” serão diretamente suportadas e executadas pelos proprietários e comproprietários da Lagoa de Albufeira.

As infraestruturas inseridas nas Unidades de Execução serão da responsabilidade dos proprietários e comproprietários e serão calculadas através da repartição proporcional dos custos de urbanização.

São consideradas “Infraestruturas Gerais” as assinaladas no quadro anterior, da responsabilidade da Câmara Municipal de Sesimbra.

1.2. Equipamentos

EQUIPAMENTOS	
Designação	Unidades
Apoio à criança	4
Extensão de Saúde	1
Pequenos Campos de Jogos - Polidesportivos	6
Terminal de Transportes	1
Quartel de Bombeiros	1
EQUIPAMENTOS - TOTAL	6.000.000,0 €

Foram também considerados como “encargos gerais de urbanização” do presente Plano os correspondentes aos equipamentos de iniciativa pública (Administração Central e / ou Câmara Municipal de Sesimbra): rede de apoio à infância, alguns equipamentos desportivos, terminal de transportes e quartel de Bombeiros, etc., conforme quadro acima. Excluíram-se os restantes equipamentos previstos no Plano, que virão a ser suportados pela iniciativa privada.

1.3. Encargos com Aquisição de Espaços Verdes

Os espaços que integram a Estrutura Ecológica Urbana (espaços de proteção, espaços verdes, espaços para implantação de equipamentos) serão cedidos ou adquiridos pela C.M.S. de acordo com o Regulamento Municipal de Taxas e Cedências da Administração Urbanística (R.M.T.C.A.U.) aprovado.

Os restantes espaços verdes serão cedidos à Câmara Municipal de Sesimbra no âmbito da implementação das Unidades de Execução - UE1, UE2 e UE3.

1.4. Síntese – Estimativa dos investimentos

Estimou-se como encargo imputável aos proprietários / promotores da Lagoa, um investimento total de € 56.377.000, ou sejam € 14.700,0 por fogo, para um total considerado de 3.836 fogos.

Com base na análise efetuada pode-se concluir que o Plano é viável do ponto de vista económico-financeiro.

Nota: Deve-se referir que o valor de 14.700 Euros por fogo (encargos de urbanização) na conjuntura socioeconómica atual, e em comparação com outros casos (reconversões áreas ilegais), é um valor que se considera correto e perfeitamente aceitável e já aferido em cerca de 60% do espaço da Lagoa de Albufeira, face às AUGI já aprovadas e com todas as infraestruturas executadas.

2. PROGRAMA / FASEAMENTO

Tendo em consideração que a grande parte das infraestruturas estão executadas, prevê-se que o conjunto dos investimentos se projete no espaço de 5 a 6 anos, com um investimento médio de 450.000 €/ano. A rede de esgotos já foi adjudicada.

O investimento em equipamentos será efetuado ao longo dos anos, acompanhando o crescimento da população.

3. EXECUÇÃO DO PLANO

3.1. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1.1 Princípios

Na execução do Plano, deverão ser asseguradas as áreas necessárias para as Zonas Verdes, Equipamentos e Infraestruturas, através de regime de cedências ou através da negociação/aquisição de terrenos pelo município, de forma a preservar

e defender os valores ecológicos e paisagísticos indispensáveis para uma boa qualidade do ambiente.

Os responsáveis pela realização das infraestruturas e pelas cedências das áreas necessárias para espaços verdes e equipamentos são os proprietários e coproprietários da Lagoa. As infraestruturas gerais serão parcialmente asseguradas pela Câmara Municipal de Sesimbra.

As três unidades de execução propostas pelo PULA resultam da alteração ao uso do solo que permite, não só conseguir as cedências dos espaços necessários para implantação dos equipamentos e zonas verdes, mas também, a possibilidade dos privados virem a construir em propriedades que até à data não tinham essa capacidade. São fundamentais para que seja possível resolver as expetativas públicas e privadas, de forma justa e equilibrada, repartindo os benefícios criados e os encargos decorrentes desse benefício, pelo conjunto de proprietários envolvidos.

3.1.2 Implementação do Plano

A coordenação e execução programada do PULA será da responsabilidade da C.M.S. e dos proprietários e coproprietários que deverão colaborar entre si, através de Projetos de Loteamento, Projetos de Reversão Urbanística, de Planos de Pormenor ou Unidades de Execução.

No PULA há quatro áreas sujeitas a Plano de Pormenor e três áreas sujeitas a Unidades de Execução. Os seus limites estão assinalados na Planta de Zonamento.

I. PP1, PP2, PP3 e PP4

Estes Planos de Pormenor correspondem às AUGI 1, 2, 3 e 9.

Os Planos de Pormenor das AUGI 1, 2 e 3 localizam-se na margem da Lagoa, integram áreas de REN e RAN e têm uma percentagem de ocupação de construções elevada. A forma mais eficaz de se conseguir a Reversão Urbanística foi através de Planos de Pormenor de Reversão. Estes Planos de Pormenor estão em áreas sujeitas ao POOC. Os PP 1, 2 e 3 já

foram objeto de parecer das diversas entidades e foram reformulados em função dos mesmos.

O Plano de Pormenor de Reconversão que corresponde à AUGI 9, não integra áreas de REN nem de RAN mas tem a maior área de cedência para espaços verdes e equipamentos, na Lagoa. **Foi publicado em outubro de 2011.**

II. U. E. 1 – Centro Cívico

A Unidade de Execução 1 – Centro Cívico, engloba áreas de equipamentos, comércio, serviços e espaços verdes que a enquadram. Corresponde na sua totalidade ao espaço de uso especial EE 2.

As construções existentes serão objeto de uma avaliação rigorosa com vista à sua integração ou não, na solução urbanística final.

A execução será através do sistema de compensação definido no Art.º 122.º do Dec. Lei nº 380/99 de 22/09, na sua atual redação.

III. U.E. 2

A Unidade de Execução 2 corresponde a espaços residenciais programados D3, ao espaço de uso especial EE 2 que integra uma área de equipamentos/comércio /serviços, ao espaço de uso especial EE 3 e espaços verdes V2, em áreas pouco ocupadas por construções.

O espaço EE 3 foi criado para permitir a viabilização e a compensação dos proprietários que perdem direito às parcelas/lotês que se encontram no Espaço Natural da Lagoa na força do previsto na UOPG-18 do POOC Sintra – Sado, se for necessário. Também poderá vir a ser ocupado com um equipamento.

A execução será através do sistema de cooperação, definido no Art.º 123.º do Dec. Lei nº 380/99 de 22/09, na sua atual redação.

IV. U.E. 3

A Unidade de Execução 3 corresponde a espaços residenciais programados D4, espaços verdes V2 e espaços de uso especial EE4. Inclui a área verde central da Lagoa e algumas zonas habitacionais.

Foi criada para possibilitar a integração em domínio público dos espaços verdes V2 que têm uma área elevada e cuja aquisição por parte da Câmara Municipal seria inviável. Com a delimitação da Unidade de Execução os proprietários terão direito a construir, ainda que com um índice baixo, mas cedem para domínio público as zonas verdes.

O Espaço de Uso Especial EE4 foi criado para integrar 3 equipamentos (Apoio à criança, Lar de idosos e Centro de dia) e a construção existente.

As outras construções existentes serão objeto de uma avaliação rigorosa com vista à sua integração ou não, na solução urbanística final.

A execução será através do sistema de cooperação, definido no Art.º 123.º do Dec. Lei nº 380/99 de 22/09, na sua atual redação.

4. PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA

4.1. Princípios

- a) A execução do PULA 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 PULA é muito extensa e abrange situações muito diferenciadas no que se refere à realidade existente, por esse motivo, os mecanismos de perequação compensatória podem ser adaptados a cada um dos processos que se encontram em curso, tendo em conta a sua realidade e características próprias.

- c) O índice médio de utilização é igual ao índice de construção bruto, a que corresponde o valor máximo de STP possível para cada propriedade em solo urbano.
- d) A área de cedência média corresponde a 60% da área máxima de STP possível. Quem cede área a mais, é compensado. Quando cede área a menos, compensa a área em falta. Nos dois casos, é aplicado o previsto no Art.º 11.º do Regulamento Municipal de Taxas e Cedências Relativas à Administração Urbanística (RMTCAU.)
- e) Nas Unidades de Execução os mecanismos de perequação a utilizar são: o índice médio de utilização, área de cedência média e a repartição dos custos da urbanização.

4.2. Benefícios

- a) Os proprietários / promotores das operações de Loteamento e os coproprietários terão direito a uma área bruta de construção.
- b) Edificabilidade de acordo com os indicadores urbanísticos definidos no PULA para a área em que se localize a sua propriedade.
- c) Cada proprietário ou possuidor de lotes terá direito pelo menos a um lote para construção.
- d) Todos os possuidores de lotes, onde não seja permitida a construção, serão realojados em áreas dentro do solo urbanizado ou urbanizável.
- e) Os proprietários e os coproprietários inseridos nas Unidades de Execução terão direito aos seguintes índices médio de utilização: UE1 - 0,051, UE2 - 0,216, UE3 - 0,055.

4.3. Encargos

Os proprietários/ promotores e coproprietários da operação de loteamento são responsáveis pela realização das infraestruturas e pelas cedências das áreas necessárias para espaços verdes e de equipamento.

A Câmara Municipal de Sesimbra será responsável por parte da execução das infraestruturas gerais.

A execução das infraestruturas está descrita no ponto anterior, Estimativa dos Investimentos.

Espaços Verdes / Equipamentos

Os espaços de proteção, os espaços verdes e os espaços para a implantação de equipamentos são cedidos à Câmara Municipal de Sesimbra de acordo com o Regulamento Municipal de Taxas e Cedências da Administração Urbanística (RMTCAU).

Os espaços incluídos nas unidades de Execução UE1, UE2, EU3, serão cedidos à Câmara Municipal de Sesimbra através da aplicação da área de cedência média.

5. CEDÊNCIAS

5.1. Estimativa

Como princípio, pretende-se assegurar na Lagoa de Albufeira a existência de zonas verdes e de equipamentos e estacionamento necessários, para conferir a qualidade urbana e ambiental desejável.



5.2. Regime

- a) As áreas de cedência para propriedade da Câmara Municipal de Sesimbra, destinadas a vias principais, a equipamentos e zonas verdes, correspondem a 60% da Superfície Total de Pavimento (STP), máxima autorizada.
- b) Havendo acordo da Câmara Municipal, a cedência poderá incidir sobre outras parcelas do solo na área do PULA, ou noutras parcelas urbanas ou de urbanização programada de outros locais do Concelho.
- c) As cedências a efetuar na UE1 resultam da aplicação da área de cedência média - 0,75.
- d) As cedências a efetuar na UE2 resultam da aplicação da área de cedência média - 0,623.
- e) As cedências a efetuar na UE3 resultam da aplicação da área de cedência média - 0,80.
- f) Na zona a nascente da Ribeira da Sachola, na área das Quintinhas, a cedência a considerar, no caso de se permitir só uma moradia será, no mínimo, de 20% da área total da propriedade, e terá de viabilizar as infraestruturas envolventes.

Anexos-Volume 3

Unidades de Execução: Estudos - Mecanismos de Perequação

V3-a - UNIDADE DE EXECUÇÃO - U.E. 1 - Estudos - Mecanismos de Perequação

V3-b - UNIDADE DE EXECUÇÃO - U.E. 2 - Estudos - Mecanismos de Perequação

V3-c - UNIDADE DE EXECUÇÃO - U.E. 3 - Estudos - Mecanismos de Perequação