



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANA

PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO



Março 2015



ÍNDICES

DE MATÉRIAS

1. INTRODUÇÃO	3
2. REPARCELAMENTO DA PROPRIEDADE E EXECUÇÃO	4
3. EXECUÇÃO DO PLANO	8
4. LISTAGEM DE ACÇÕES E FONTES DE FINANCIAMENTO	9
5. CUSTOS E DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO	10
6. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO	12
7. ANEXOS	13

DE FIGURAS

Gráfico 1.0 – Distribuição do Investimento em Infra-estruturas	10
Gráfico 2.0 – Cronograma de Execução das Infra-estruturas	12

DE TABELAS

Tabela 1 - Quadro de atribuição de Edificabilidade	14
Tabela 2 - Programa de Execução das Acções e Plano de Financiamento ...	15



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

1. INTRODUÇÃO

A área urbana objecto da presente intervenção abrange o espaço anteriormente ocupado pela Pedreira do Alvito e pelo Bairro Social com o mesmo nome, sendo delimitada a Norte pelo Parque Florestal de Monsanto, a Oeste pela Tapada da Ajuda, a Este pela Estrada Estrangeira de Cima e Estrada do Alvito, e a Sul pela rede viária de acessos à Ponte 25 de Abril, estendendo-se por uma superfície definida no regulamento e totalmente integrada na Freguesia de Alcântara.

Nos termos do preconizado para esta intervenção urbana – a qual assume a figura de Plano de Pormenor – foi a mesma objecto de uma análise adequada em termos de Economia Urbana, quer ao nível do seu enquadramento socioeconómico no contexto da Cidade, visando fundamentar a estratégia de mercado a adoptar e a consequente rendibilização da sua ocupação (social, ambiental, económica e urbanisticamente falando), quer ao nível do seu financiamento.

O presente documento, abrangendo o “Programa de Execução e o Plano de Financiamento” é parte integrante da Proposta de Plano de Pormenor da Pedreira do Alvito e materializa todas as disposições constantes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), nos artigos 91º e 92º, impondo designadamente:

A definição das operações de transformação imobiliária necessárias e as regras relativas às obras de urbanização;

A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;

A identificação das acções de perequação compensatória.



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

Estes elementos têm expressão concreta nas peças escritas e desenhadas que suportam as transformações imobiliárias previstas e no programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento.

A execução do plano rege-se pelo estabelecido no Capítulo V – Execução, compensação e indemnização que define, no artigo 118.º e seguintes do RJIGT, designadamente, o princípio geral e os sistemas de execução do plano.

Este documento contém a fundamentação e as regras para a transformação fundiária, o sistema de execução do plano e a lista das acções necessárias para a sua concretização, a estimativa provisória de custo e a indicação da origem dos investimentos necessários.

2. REPARCELAMENTO DA PROPRIEDADE E EXECUÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Pedreira do Alvito caracteriza-se, do ponto de vista fundiário, por ter um conjunto de vários proprietários – os dois maiores proprietários detêm 100% da área do plano a urbanizar e que constituem a Unidade de Execução do Plano – e um conjunto de diversos outros proprietários, que apesar de incluídos na área definida para o presente Plano, se reportam a situações existentes, a manter, onde não há lugar a reparcelamento ou alteração fundiária.

Do ponto de vista do reparcelamento existem, grosso modo, três tipos de situações:

- a) As grandes propriedades, nas quais é fácil serem concretizados os direitos de edificabilidade atribuídos pela proposta de plano dentro do próprio prédio original;
- b) As situações de pequenas propriedades, onde os direitos de edificabilidade dos proprietários são tão reduzidos que não correspondem a uma unidade de



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

cadastro (lote ou parcela) no novo plano. Nestes casos propõe-se que os proprietários sejam compensados monetariamente dos seus direitos pela autarquia, por um dos outros proprietários que adquire e assume os seus direitos de edificabilidade – nos termos dos artigos 139.º e 140.º do RJIGT – ou por uma eventual entidade gestora do empreendimento;

c) As situações dos edifícios existentes, a manter, onde não há lugar a reparcelamento e onde a situação fundiária não é alterada.

O sistema de execução proposto para o plano é o sistema de cooperação definido no artigo 123.º do RJIGT.

Neste sistema, a iniciativa de execução do plano pertence ao município com a cooperação dos particulares interessados, actuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.

Delimitação de uma unidade ou unidades de execução necessárias à concretização do plano e ao conseqüente reparcelamento do solo urbano, em conformidade com o estabelecido no n.º 2 do artigo 131.º do RJIGT, que estabelece os objectivos do reparcelamento:

- Ajustar às disposições do plano a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
- Distribuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e encargos resultantes do plano;
- Localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infra-estruturas, espaços e equipamentos públicos.

É assim necessário proceder à perequação dos benefícios e encargos, resultantes da execução do plano, entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade, abrangidos pela unidade de execução, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos.



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

O processo de reparcelamento e perequação é baseado nos seguintes princípios:

- a) Foi delimitada no plano uma só unidade de execução que abrange todos os prédios nos quais o plano de pormenor prevê a construção de novos edifícios ou de novas vias ou delimita espaços destinados a equipamentos colectivos ou espaços verdes;
- b) A superfície total de pavimento foi calculada aplicando à área de intervenção do plano o índice médio previsto nos termos de referência;
- c) O desenho urbano, que define as parcelas e a área de construção respectiva, por usos, respeita a superfície total de pavimento definida acima;
- d) A cada um dos proprietários de prédios localizados na unidade de execução foi atribuído um direito de edificabilidade bruto na mesma proporção da área do seu terreno na área total do plano (ver quadro de atribuição da edificabilidade);

A forma de concretização do reparcelamento e da perequação deverá ser acordada entre a câmara e os proprietários apresentando-se, desde já, duas hipóteses entre as várias possíveis:

- Os proprietários, em conjunto e de comum acordo, responsabilizam-se pela realização das infra-estruturas (internas ao plano e externas, a definir pela autarquia) e pelo arranjo do espaço público, bem como pelo seu financiamento e pagamento, proporcionalmente aos seus direitos de edificabilidade;
- A autarquia acorda com os promotores a realização das referidas obras por uma entidade terceira (que pode ser um dos proprietários ou vários deles) e recebe uma parte dos direitos de edificabilidade de cada um dos proprietários, em valor suficiente para custear essas mesmas obras.

Foi realizada uma estimativa preliminar das obras a realizar na área do plano que terá de ser afinada aquando da realização dos respectivos projectos de execução.



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

Os custos totais de urbanização do plano, incluindo projectos e obras de construção, fiscalização e gestão constam do quadro que se apresenta em anexo.

A perequação concretiza-se do seguinte modo:

- a) Os proprietários participarão nestes custos na mesma proporção em que foi calculado o respectivo direito de edificabilidade; relacionando os custos totais da realização do plano com a superfície total de pavimento, obtém-se um custo por m² de superfície de pavimento o que permitirá actualizar a comparticipação de cada um dos proprietários nos custos da operação face ao seu valor efectivo à data da realização;
- b) Associado à unidade de execução, pode ser constituído um fundo de compensação, como previsto no artigo 125.º do RJIGT, com os objectivos constantes do referido artigo;
- c) Na Unidade de Execução, em conformidade com o estabelecido nos artigos 119.º e 120.º do RJIGT, será feita a distribuição dos lotes edificáveis pelos vários proprietários, com base na edificabilidade calculada nos termos do plano e segundo os critérios de reparcelamento estabelecidos nos artigos 129.º a 132.º do RJIGT;
- d) Aos proprietários é reconhecido, na atribuição dos lotes edificáveis, a possibilidade de pagamento directo da respectiva quota-parte nos encargos do plano ou imputá-la no valor que determina os lotes a receber;
- e) O plano delimitou as áreas destinadas a equipamentos e espaços verdes de uso colectivo, respeitando as orientações da autarquia quanto às respectivas necessidades. Com a aprovação do plano, essas parcelas, bem como as destinadas a espaços públicos e infra-estruturas, passam directamente para a posse da autarquia. Sendo a área de intervenção considerada como um todo e a edificabilidade distribuída proporcionalmente pelos proprietários, as



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

cedências também são consideradas globalmente, não sendo definido um valor de cedência média.

f) Caso venha a ser aplicável o Regulamento das Compensações Urbanísticas do Município de Lisboa, considera-se que a área cedida por cada proprietário para equipamentos, áreas verdes e de utilização colectiva e vias e estacionamento, corresponde à sua parte nas cedências preconizadas no plano para cada um desses itens, na proporção da área da propriedade face à área a sujeitar a reparcelamento.

3. EXECUÇÃO DO PLANO

A execução do presente Plano, tal como consta da Planta de Implantação (desenho n.º 06), implica a concretização das infra-estruturas rodoviárias que constam do Plano de Urbanização de Alcântara.

Porém, e por forma a não impedir a realização deste Plano, admite-se que o mesmo se possa realizar sem esperar pela conclusão do Plano adjacente, sendo que os custos inerentes à realização das acções identificadas no relatório do PU de Alcântara com a Ref. A1.4 (Construção de um novo acesso ao bairro da Pedreira do Alvito), Ref. A2.2 (Construção da rotunda e áreas anexas de acesso à Ponte 25 de Abril e respectivo tratamento paisagístico da envolvente) e A2.3 (reperfilamento e requalificação da via de acesso à Ponte 25 de Abril e à Calçada da Tapada); serão suportados pelos proprietários deste Plano no âmbito da perequação de custos, sendo certo que se tratam de investimentos em que 75% do seu valor será deduzido à Taxa pela Manutenção, Realização e Reforço de Infra-estruturas Urbanísticas (TRIU) a apurar no âmbito do Plano de Pormenor da Pedreira do Alvito;



4. LISTAGEM DE ACÇÕES E FONTES DE FINANCIAMENTO

Foi feita uma estimativa de custo preliminar das acções necessárias para a execução do plano dentro dos seus limites e, ainda, de algumas acções não incluídas na área do plano, mas que se consideram necessárias para o adequado funcionamento da nova zona urbana a criar.

Para cada uma das acções foi definida a entidade responsável pela sua execução, o grau de prioridade da realização, a estimativa de custo e a origem do financiamento.

Os dados reunidos são apresentados no quadro em anexo.

Consideramos que este quadro é um documento provisório, em relação ao qual é ainda necessário:

- Afinar os valores das estimativas de custo, o que só poderá ser feito com rigor com os projectos de execução das obras;
- Conhecer os valores de eventual expropriação realojamento ou indemnizações de 22 famílias residentes na área do Casal do Alvito, identificadas em inventário municipal de 10 de Setembro de 2004;
- Acordar sobre prioridades e prazos de realização.

A dimensão e a importância da intervenção a realizar originam efeitos que ultrapassam em muito os limites da área do plano e afectam o funcionamento da área envolvente. A resposta a esses efeitos passa pela realização de uma série de obras no exterior da área do plano, em cujos custos os promotores do plano e os promotores de outras operações urbanísticas na proximidade poderão participar.

A regulação dessa participação será formalizada através de contrato de urbanização a definir entre os promotores e a autarquia.



5. CUSTOS E DISTRIBUIÇÃO DO INVESTIMENTO

Os custos estimados para a implementação das infra-estruturas previstas no presente Plano de Pormenor são os constantes do Quadro 1 em anexo, não estando neles incluído o IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado).

Para além dos custos com infra-estruturas inerentes ao próprio PP da Pedreira do Alvito, incluem-se também os investimentos externos a este PP incluídos no PU de Alcântara, no montante global de 1 297 milhares de euros.

Para melhor visualização e análise da composição deste investimento, excluindo os valores de “Projectos” e “Contingências e Imprevistos” foi elaborado o Gráfico 1.0, aqui reproduzido.

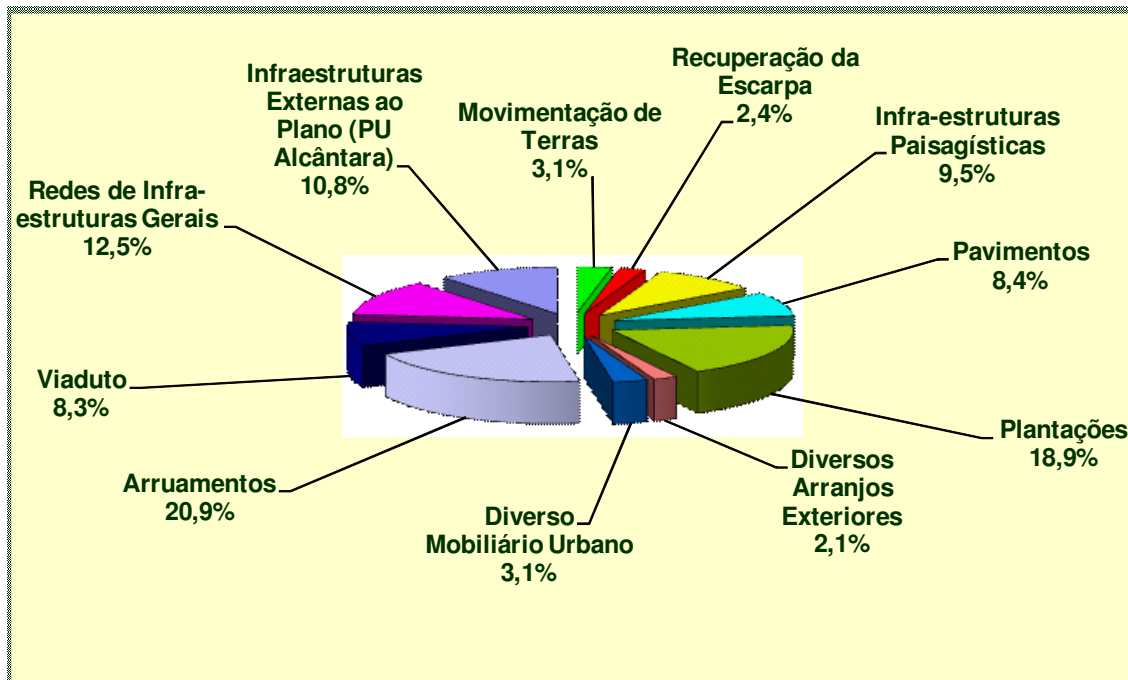


Gráfico 1.0 – Distribuição do Investimento em Infra-estruturas



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

Através da sua análise fica bem patenteado o peso relativo assumido pelos “Arruamentos”, pelas “Plantações” e pelas “Redes de Infra-estruturas Gerais”, representando no seu conjunto perto de 60% do valor global, cujos investimentos beneficiam directamente todas as propriedades, residentes e actuais e futuros utilizadores da área em análise, quer se venham nela a instalar, quer já estejam aí instalados.

Esta análise permite ainda realçar a relevância dos investimentos externos ao presente PP, previstos no PU de Alcântara, cujo peso relativo ultrapassas os 10% deste orçamento.



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

6. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

Estima-se que a execução de todos os projectos e obras de infra-estruturas, rede viária, estacionamento, intervenção paisagística, percursos pedonais, espaços verdes e de utilização pública necessárias à implementação do presente Plano de Pormenor, esteja concluída no prazo máximo de 24 (vinte quatro) meses após a entrada em vigor do respectivo Plano de Pormenor e deverão ser faseadas de acordo com o seguinte cronograma de trabalhos:

PROJECTOS E OBRAS	DURAÇÃO (meses)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
Projectos	14																									
Movimentação de Terras	2																									
Recuperação da Escarpa	4																									
Infra-estruturas Paisagísticas	12																									
Pavimentos	8																									
Plantações	10																									
Diversos Arranjos Exteriores	6																									
Diverso Mobiliário Urbano	4																									
Arruamentos	8																									
Viaduto	6																									
Redes de Infra-estruturas Gerais	12																									
Infraestruturas externas ao Plano																										
Contingências - Trabalhos Adicionais	4																									

FONTE: Equipa Técnica do PP; Análise AJS&A

Gráfico 2.0 – Cronograma de Execução das Infra-estruturas



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

7. ANEXOS



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

Tabela 1 - Quadro de atribuição de Edificabilidade

Nome (proprietário)	Área Predial m ²	Área das parcelas no plano	Perequação		Área de Cedência m ²	Área a Compensar m ²
			%	S.P. m ²		
CML	49.342,10	6.316,57	4,74%	5.737,79	2.868,89	388,12
Privado	142.985,00	123.020,12	92,26%	111.747,84	55.873,92	7.559,01
Estradas de Portugal	6.320,00	4.010,44	3,01%	3.642,97	1.821,48	246,42
Total	198.647,10	133.347,13	100,00%	121.128,59	60.564,30	8.193,55



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

Tabela 2 - Programa de Execução das Acções e Plano de Financiamento

Acção	Responsabilidade da Realização	Custo Estimado	Origem do Financiamento	Perequação	Prioridade	Observações
No interior da área do Plano						
1	Movimentação de terras	371.600	Privado	Sim	1	
2	Recuperação da escarpa	286.175	Privado	Sim	1	
3	Infra-estruturas paisagísticas	1.135.000	Privado	Sim	1	
4	Pavimentação	1.003.000	Privado	Sim	1	
5	Plantações	2.258.500	Privado	Sim	1	
6	Arranjos exteriores diversos	257.500	Privado	Sim	1	
7	Reabilitação Jardim do Alvão	157.500	Privado	Sim	1	
8	Mobiliário Urbano	371.600	Privado	Sim	1	
9	Arruamentos	2.500.000	Privado	Sim	1	
10	Viaduto	1.000.000	Privado	Sim	1	
11	Redes de infra-estruturas gerais	1.500.000	Privado	Sim	1	
12	Realojamentos/Indemnizações		Privado			Valor a apurar
13	Pista Ciclável		Público		2	
14	Equipamento - Creche e JI		Público		2	
15	Equipamento de Lazer		Público		2	
16	Equipamento Lar e Centro de Dia		Público		2	
17	Equipamento- Reabilitação antiga escola 155		Público		2	
	Sub-total	10.840.875				
No exterior da área do Plano						
18	Construção de um novo acesso ao bairro da Pedreira do Alvão	440.000	Privado	Sim	2	
19	Rotunda de articulação dos acessos à Ponte 25 de Abril	1.023.000	Privado	Sim	2	
20	Reperfilamento e requalificação da via de acesso à Ponte 25 de Abril	274.000	Privado	Sim	2	
	Sub-total	1.737.000				
	Total dos custos do plano (12+16)	12.577.875				
21	Projectos (5%)	628.894				
22	Contingências e imprevistos (7,5%)	943.341				
	TOTAL	14.150.109				
*	"Proprietários 1" - refere-se ao conjunto de proprietários da Unidade de Execução					