



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO

PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO E EXECUÇÃO



Maio 2011



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

ÍNDICES

DE MATÉRIAS

1. INTRODUÇÃO	3
2. PLANO DE INVESTIMENTO	5
2.1. Estratégia de Usos.....	5
2.2. Estrutura do Investimento	8
3. PLANO DE FINANCIAMENTO	11
3.1. Âmbito da Análise	11
3.2. Orçamento de Custos	11
3.3. Receitas para o Município.....	13
4. PROGRAMA DE EXECUÇÃO	16

DE TABELAS

Tabela 2.1 – Distribuição das Áreas por Parcelas.....	5
Tabela 2.2 – Áreas por Usos.....	6
Tabela 2.3 – Áreas por Usos e por Componentes do Investimento	7
Tabela 2.4 – Plano de Investimento Global.....	8
Tabela 3.1 – Orçamento de Custos das Infra-estruturas.....	12
Tabela 3.2 – Cálculo da TRIU por Utilizações.....	14
Tabela 3.3 – Orçamento para o Município	15

DE FIGURAS

Gráfico 3.1 – Distribuição do Investimento em Infra-estruturas.....	13
Gráfico 4.1 – Cronograma de Execução das Infra-estruturas	16



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

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 aproximada de 20 hectares, totalmente integrados 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 “Plano de Financiamento e Programa de Execução” é parte integrante da Proposta de Plano de Pormenor da Pedreira do Alvito e materializa todas as disposições constantes do Regulamento do referido Plano de Pormenor, de acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro com a redacção dada pela legislação publicada posteriormente, designadamente o Decreto-Lei n.º 46/2009, de 29 de Fevereiro.

Este Plano divide-se em três partes essenciais:

- Plano de Investimento global a cargo das diversas entidades (públicas e privadas) envolvidas, na qual se apresentam as estimativas dos valores de investimento por componentes e por entidades responsáveis pela sua execução;



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

- Plano de Financiamento do Plano de Pormenor, abrangendo uma avaliação dos investimentos a realizar ao nível da intervenção paisagística e das infra-estruturas previstas e de todas as receitas a encaixar no seu âmbito pela Câmara Municipal de Lisboa, em termos da aplicação dos regulamentos camarários relativos à TRIU – “Taxa pela Manutenção, Realização e Reforço das Infra-estruturas Urbanísticas”;
- Plano de Execução, onde é indicado o cronograma e as responsabilidades de execução do investimento relacionado com as infra-estruturas.



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

2. PLANO DE INVESTIMENTO

2.1. Estratégia de Usos

A análise económica a seguir apresentada não constitui o estudo de viabilidade económico-financeira do projecto de investimento associado ao Plano de Pormenor da Pedreira do Alvito, mas apenas a análise do possível esquema de financiamento a adoptar.

Nesse sentido, apresenta-se em seguida o Plano de Investimento global inerente á intervenção proposta, bem como a génese da sua estruturação, a começar pela distribuição das áreas por Parcelas, nos termos da Tabela 2.1 a seguir reproduzida:

Tabela 2.1 – Distribuição das Áreas por Parcelas

PARCELAS	ÁREAS NAS PARCELAS		N.º FOGOS
	Implantação	Construção	
A	3 799,88	15 569,60	
B	2 018,27	14 127,88	
C	2 259,20	15 272,20	75
D	2 064,20	13 953,97	69
E	3 491,18	23 441,07	116
F	3 989,66	23 799,22	133
G	967,50	6 772,50	39
H	967,50	6 499,25	26
I	3 672,50	17 965,00	65
J (*)	847,50	5 932,50	90
K (*)	847,50	5 932,50	90
TOTAIS	24 924,88	149 265,69	703

(*) - Parcelas destinadas a Habitação a Custos Controlados (CC) / Rendas Apoiadas (RA)

FONTE: Equipa Técnica do PP; Análise AJS&A

Verifica-se que a área de construção, no total de perto de 15 hectares, está distribuída por 11 Parcelas do terreno, sendo duas delas destinadas a



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

Habituação a CC/RA. No total e no que à Habituação diz respeito, este programa prevê a construção de 703 fogos.

O peso do uso “Habituação” pode ser aferido pela análise da Tabela 2.2 a seguir apresentada, onde os fogos classificados como “Habituação CC/RA” representam 12% do total:

Tabela 2.2 – Áreas por Usos

USOS	NAS PARCELAS		
	Área de Construção (em m ²)	Área de Usos / Área de Construção Habituação (em %)	Fogos (em %)
Habituação/Venda Livre	88 633,98	59,38%	74,4%
Habituação CC/RA	11 865,00	7,95%	25,6%
Terciário	48 766,71	32,67%	-----
TOTAL (s/ cedências)	149 265,69	-----	100,0%
Cedência "Espaços Verdes "	27 477,06	18,41%	-----
Cedência "Eq. Colectivos "	17 264,73	11,57%	-----
TOTAL ÁREA CEDÊNCIAS	44 741,79	29,97%	-----

FONTE: Equipa Técnica do PP; Análise AJS&A

As actividades económicas de Terciário a desenvolver neste território – Comércio e Serviços – representam cerca de 33% da construção total, cabendo 1/3 desta área ao Comércio que será essencialmente de proximidade. Dada a integração da área de intervenção com os territórios das restantes Freguesias que integram o Sudoeste de Lisboa, já hoje bem equipadas com estabelecimentos comerciais cobrindo as diversas necessidades da vida moderna, não se justifica que se multipliquem tais estabelecimentos no Alvito.



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

De referir, por outro lado, que as cedências de áreas destinadas a equipamentos e a espaços verdes (30% da área de construção), totalizam cerca de 45% da área total de construção destinada a Habitação.

Atendendo ao atrás exposto, a distribuição das áreas por usos e por componentes do investimento é a que se apresenta na Tabela 2.3 a seguir reproduzida:

Tabela 2.3 – Áreas por Usos e por Componentes do Investimento

DESCRIÇÃO DE USOS E COMPONENTES	ÁREAS DE CONSTRUÇÃO DENTRO DAS PARCELAS	ESPAÇOS COMUNS	TOTAIS CONSTRUÇÃO
Habitação/Venda Livre	88 633,98		88 633,98
Habitação CC/RA	11 865,00		11 865,00
Terciário	48 766,71		48 766,71
Movimentação de Terras		92 900,00	92 900,00
Recuperação da Escarpa		1 500,00	1 500,00
Infra-estruturas Paisagísticas		51 500,00	51 500,00
Pavimentos		92 900,00	92 900,00
Plantações		51 500,00	51 500,00
Diversos Arranjos Exteriores		51 500,00	51 500,00
Mobiliário Urbano		92 900,00	92 900,00
Arruamentos		-----	0,00
Viaduto		-----	0,00
Redes de Infra-estruturas Gerais		-----	0,00
Estacionamento em Subterrâneo		24 240,00	24 240,00

FONTE: Equipa Técnica do PP; Análise AJS&A



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

2.2. Estrutura do Investimento

O Plano de Investimento global da intervenção proposta encontra-se sintetizado na Tabela 2.4, reproduzida em seguida:

Tabela 2.4 – Plano de Investimento Global

RUBRICAS	ÁREAS (m ²)	EUROS / m ²	VALORES TOTAIS DO INVESTIMENTO (euros)	
			Valor	%
1. CONSTRUÇÃO (11+...+15)	-----	-----	172 308 214	92,6%
11. Habitação	88 633,98	1 200,00	106 360 776	57,1%
12. Habitação CC/RA	11 865,00	900,00	10 678 500	5,7%
13. Comércio e Serviços	48 766,71	1 133,33	55 268 938	29,7%
15. Equipamento de Recreio/Lazer	-----	2 500,00	-----	-----
16. Outro Equipamento	-----	2 000,00	-----	-----
2. INFRA-ESTRUTURAS GERAIS (201+...+212)	-----	-----	12 018 797	6,5%
201. Movimentação de Terras	92 900,00	4,00	371 600	0,2%
202. Recuperação da Escarpa	1 500,00	190,78	286 175	0,2%
203. Infra-estruturas Paisagísticas	51 500,00	22,04	1 135 000	0,6%
204. Pavimentos	92 900,00	10,80	1 003 000	0,5%
205. Plantações	51 500,00	43,85	2 258 500	1,2%
206. Diversos Arranjos Exteriores	51 500,00	5,00	257 500	0,1%
207. Diverso Mobiliário Urbano	92 900,00	4,00	371 600	0,2%
208. Arruamentos	-----	-----	2 500 000	1,3%
209. Viaduto	-----	-----	1 000 000	0,5%
210. Redes de Infra-estruturas Gerais	-----	-----	1 500 000	0,8%
211. Projectos (%)	5,0%	-----	534 169	0,3%
212. Contingências e Imprevistos (%)	7,5%	-----	801 253	0,4%
3. ESTACIONAMENTO SUBTERRÂNEO	24 240,00	75,00	1 818 000	1,0%
4. TOTAIS (1+...+3)	-----	-----	186 145 011	100,0%

FONTE: Equipa Técnica do PP; Análise AJS&A

A elaboração deste Plano foi concretizada através da adopção dos seguintes pressupostos principais:



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

- Não foi considerado qualquer valor para os terrenos que integram as diversas parcelas onde haverá edificação, uma vez que a sua aquisição foi concretizada há já longo tempo;
- O valor unitário da construção de cada uma das suas componentes – Habitação, Terciário e Equipamentos – resulta das pesquisas exploratórias efectuadas especificamente para o presente trabalho;
- O cálculo do investimento relativo às várias Infra-estruturas resulta, não só da pesquisa exploratória acima referida, como também da experiência dos Consultores/Projectistas neste domínio relacionada com projectos similares;
- A rubrica “Contingências e Imprevistos”, englobando as licenças, os imprevistos e as contingências inerentes a qualquer previsão, possui um valor igual a 7,5% da soma dos investimentos com as Infra-estruturas, ao passo que a rubrica “Projectos” corresponde a 5% do mesmo valor.

A leitura desta Tabela permite verificar que o Investimento total previsto no âmbito do presente Plano de Pormenor – cuja execução está programada para durar cerca ano e meio – ronda os 186 milhões de euros, quedando-se o Investimento em Infra-estruturas nos cerca de 12,0 milhões de euros.

Tendo em conta as diversas entidades envolvidas na sua execução, este valor de Infra-estruturas corresponde apenas a 6,5% do total do investimento, sendo certo que o “Estacionamento Subterrâneo” (correspondendo a 1,0% do total do investimento) a implementar sob a via central da futura urbanização da Pedreira do Alvito, ficará a cargo do futuro concessionário do referido estacionamento.



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

Neste contexto, regista-se que o grande peso do Investimento se centra na Construção – cerca de 92,6% – cuja implementação está a cargo dos promotores privados titulares dos terrenos onde ainda é possível levantar novas edificações.

Acrescenta-se que algumas das recomendações existentes neste domínio no âmbito do presente Plano de Pormenor – por exemplo, a requalificação do Bairro do Alvito – não foram orçamentadas, uma vez que se considera prematura fazê-lo, enquanto não estiverem concluídas as acções atrás apresentadas.



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

3. PLANO DE FINANCIAMENTO

3.1. Âmbito da Análise

O presente Plano de Financiamento respeita apenas ao investimento relacionado com as Infra-estruturas, uma vez que:

- A componente relativa à “Construção”, a executar pelos promotores privados, será financiada através das fontes habitualmente usadas em projectos similares – Capitais Próprios, Autofinanciamento e Capitais Alheios – na exacta proporção que melhor se adequa à estratégia financeira utilizada por cada um dos promotores em causa;
- A componente relativa ao “Estacionamento Subterrâneo” será financiada através do preconizado no respectivo contrato de concessão que a Câmara Municipal de Lisboa vier a outorgar.

Refira-se, por outro lado, que este Plano de Financiamento com o âmbito acima definido, baseia-se em todas as peças escritas e desenhadas que compõe o Plano de Pormenor, pelo que as Infra-estruturas por ele preconizadas vão beneficiar directamente tanto as novas construções, como aquelas que presentemente já existem na área em análise.

3.2. Orçamento de Custos

Os custos estimados para a implementação das infra-estruturas previstas no presente Plano de Pormenor são os constantes da Tabela 3.1, reproduzida na página seguinte, não estando neles incluído o IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado):



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

Tabela 3.1 – Orçamento de Custos das Infra-estruturas

Empreitadas	Valor estimado (€)	Estrut. (%)
Movimentação de Terras	371 600	3,1%
Recuperação da Escarpa	286 175	2,4%
Infra-estruturas Paisagísticas	1 135 000	9,4%
Pavimentos	1 003 000	8,3%
Plantações	2 258 500	18,8%
Diversos Arranjos Exteriores	257 500	2,1%
Diverso Mobiliário Urbano	371 600	3,1%
Arruamentos	2 500 000	20,8%
Viaduto	1 000 000	8,3%
Redes de Infra-estruturas Gerais	1 500 000	12,5%
Projectos (%)	534 169	4,4%
Contingências e Imprevistos (%)	801 253	6,7%
Total	12 018 797	100,0%

FONTE: Equipa Técnica do PP, Análise AJS&A

Para melhor visualização e análise da composição deste investimento, excluindo os valores de “Projectos” e “Contingências e Imprevistos” foi elaborado o Gráfico 3.1, reproduzido na página seguinte:



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

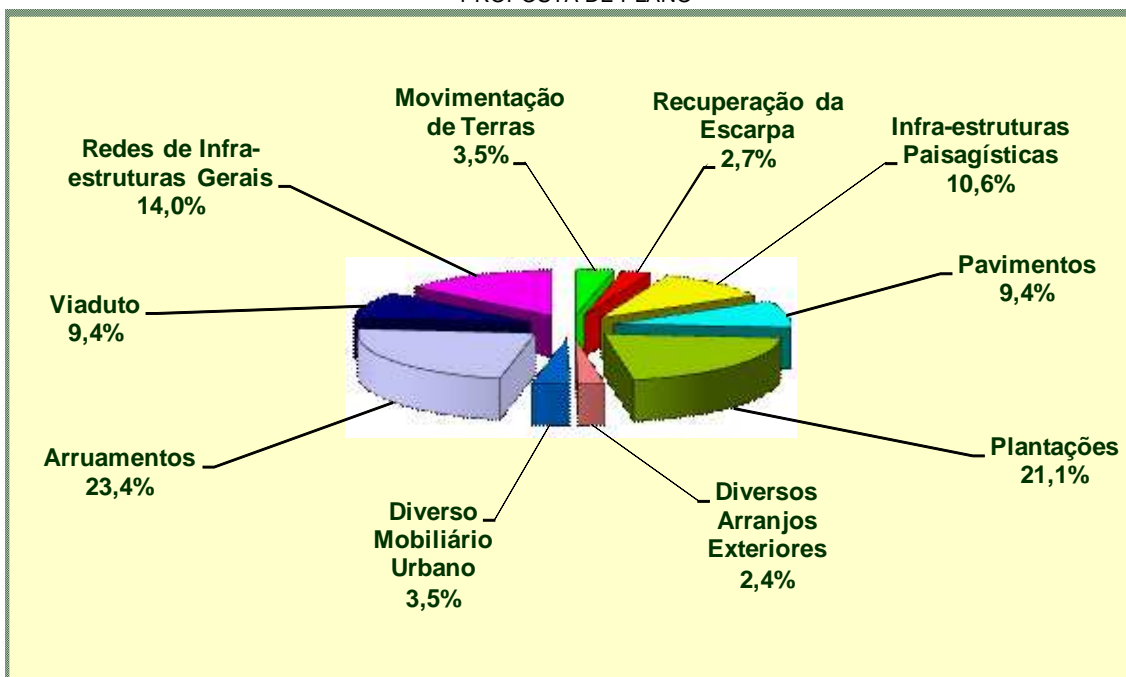


Gráfico 3.1 – Distribuição do Investimento em Infra-estruturas

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.

3.3. Receitas para o Município

As Receitas do presente Plano de Pormenor para o Município têm origem na aplicação da Taxa pela Manutenção, Realização e Reforço de Infra-estruturas Urbanísticas (TRIU) por alteração da área, visando o pagamento da carga adicional das infra-estruturas urbanísticas decorrentes da própria urbanização.



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

As receitas estimadas no âmbito deste Plano de Pormenor constituem um valor potencial e serão devidamente calculadas posteriormente pelos Serviços competentes.

Acrescenta-se, por outro lado, que este valor potencial foi calculado sem considerar eventuais situações de isenção dos valores da TRIU que possam eventualmente existir (designadamente pela existência de Habitação a Custos Controlados) por se considerar que se trata de matéria a acordar entre os Promotores e a Câmara Municipal de Lisboa.

Para efeitos de cálculo da previsão da TRIU, utilizaram-se as fórmulas constantes do “Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com Actividades Urbanísticas e Operações Conexas” actualmente em vigor, designadamente o conteúdo dos seus Anexos I e III.

Para este efeito a área objecto da presente intervenção foi considerada de reconversão mista e de reformulação paisagística.

A aplicação das fórmulas acima referidas à intervenção urbanística em causa, originou a construção da Tabela 3.2 a seguir reproduzida:

Tabela 3.2 – Cálculo da TRIU por Utilizações

DESCRIÇÃO	UTILIZAÇÃO PARA HABITAÇÃO	UTILIZAÇÃO PARA COMÉRCIO E SERVIÇOS	UTILIZAÇÃO PARA EQUIPAMENTO E CEDÊNCIAS	UTILIZAÇÕES TOTAIS
Área de Construção Total (AP)	100 499,0	48 766,7	-----	149 265,7
Área de Construção Preexistente (AE)	0,0	0,0	0,0	0,0
Área de Construção Nova (LP)	100 499,0	48 766,7	-----	149 265,7
Coefficiente "C1"	0,75	1,00	0,00	-----
Coefficiente "C2"	4,00	4,00	4,00	-----
Valor Unitário (Vu)	19,35	19,35	19,35	-----
TRIU Devida (em euros - €)	5 833 966	3 774 543	-----	9 608 509
Isenções da TRIU (em euros - €)	0	0	0	0
TRIU a Pagar (em euros - €)	5 833 966	3 774 543	-----	9 608 509

FONTE: Equipa Técnica do PP; Análise AJS&A

Verifica-se que em todas as novas utilizações a área de construção preexistente (AE) é nula, pelo que não há áreas urbanísticas a deduzir em qualquer utilização.



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

O montante do valor unitário (VU) considerado é o que consta do “Anexo I” das “Tabelas e Taxas” válidas para 2009, nos termos do “Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Actividade Urbanística e Operações Conexas”.

Assim sendo, o conjunto dos fluxos financeiros e em espécie para o Município de Lisboa resultante do anteriormente definido é o constante da Tabela 3.3 a seguir reproduzida:

Tabela 3.3 – Orçamento para o Município

Descrição	Valores Parciais (€)	Valores Totais (€)	Estrut. (%)
1 - Total das Receitas		9 608 509	100,0%
Pagamento da TRIU	9 608 509		
2 - Total dos Custos		0	0,0%
Investimento em Infra-estruturas	0		
3 - Saldo Financeiro Total (1-2)	-----	9 608 509	100,0%

FONTE: Análise de AJS&A

Conclui-se, por isso, que o valor da TRIU inerente á execução do presente Plano de Pormenor está estimado em cerca de 9 608 milhares de euros, os quais representam cerca de 80% do valor do investimento em infra-estruturas.



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

4. PROGRAMA 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 18 (dezoito) 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
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		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
Contingências - Trabalhos Adicionais	4																	■	■

FONTE: Equipa Técnica do PP; Análise AJS&A

Gráfico 4.1 – Cronograma de Execução das Infra-estruturas



PLANO DE PORMENOR DA PEDREIRA DO ALVITO

PROPOSTA DE PLANO

Face ao atrás exposto, cabe à Câmara Municipal de Lisboa garantir que a execução de todos os trabalhos relacionados com a implementação das infra-estruturas seja realizada de acordo com o cronograma anterior em toda a área do presente Plano de Pormenor, mesmo que, como atrás foi proposto, não seja ela a executar tais investimentos.

Lisboa, Março de 2011