

## **Programa de Execução e Plano de Financiamento**



## Índice

1. Introdução.....	5
2. Reparcelamento da propriedade e perequação .....	6
2.1. Caracterização .....	6
2.2. Sistema de execução.....	7
2.3. Princípios do reparcelamento da propriedade e perequação .....	8
2.4. Concretização do reparcelamento.....	8
3. Listagem de acções e fontes de financiamento .....	10
4. Quadro de atribuição de edificabilidade.....	11
5. Estimativa de Custo .....	12



## 1. Introdução

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), nos seus artigos 91º e 92º, dispõe sobre o conteúdo material e documental dos planos de pormenor, impondo designadamente:

- a) A definição das operações de transformação imobiliária necessárias e as regras relativas às obras de urbanização;
- b) A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;
- c) A identificação das acções de perequação compensatória.

Estes elementos têm expressão concreta: a) nas peças escritas e desenhadas que suportam as transformações imobiliárias previstas e b) 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 perequação

### 2.1. Caracterização

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Senhora da Ribeira caracteriza-se, do ponto de vista fundiário, por ser uma área de pequena propriedade, como é vulgar nesta região: no conjunto da área de intervenção existem 158 parcelas e 35 proprietários. Existe, no entanto, um proprietário, a Sociedade Senhora da Ribeira – Empreendimentos Imobiliários, que é detentora de 101 parcelas, num total de 163.952 m<sup>2</sup> ou seja, 61,6% da área do plano. A Câmara Municipal de Santa Comba Dão (CMSCD) é também proprietária de um número significativo de parcelas (14), totalizando 28.950,8 m<sup>2</sup> e 10,9 % da área.

Os restantes proprietários detêm, na generalidade, parcelas de muito pequena dimensão, não chegando nenhum deles a ter 3% da área total do plano. Só 13 proprietários detêm mais de 2.000 m<sup>2</sup> de área.

Esta situação, associada às características topográficas do território, à baixa densidade de ocupação e à tipologia permitida pelo Plano de Ordenamento da Albufeira da Agueira (POAA), obrigam a que a concretização do plano seja precedida de um projecto de reparcelamento, tal como previsto no RJIGT.

Para o reparcelamento, várias situações se podem apresentar:

- a) As situações de propriedades de muito pequenas dimensões, nas quais os direitos de edificabilidade dos proprietários são tão reduzidos que não correspondem a uma nova unidade de cadastro (parcela ou fracção) 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; outra solução possível será a associação de dois ou mais proprietários de forma a perfazerem direitos de construção que correspondam a parcelas. A experiência de outros casos semelhantes mostra que é muito difícil concretizar este tipo de solução.
- b) As situações dos edifícios existentes, a manter, onde não há lugar a reparcelamento e onde a situação fundiária não é alterada.
- c) As situações de proprietários que detêm parcelas com área tal que os seus direitos de edificabilidade são suficientes para obter uma nova unidade de cadastro (parcela ou fracção).

De qualquer modo, a actual estrutura da propriedade obriga a que na maioria dos casos não se consiga que os actuais proprietários venham a receber os seus direitos nas suas actuais parcelas.

## 2.2. Sistema de execução

O sistema de execução proposto para o plano é o sistema de imposição administrativa definido no artigo 124.º do RJGT.

Neste sistema, a iniciativa de execução do plano pertence ao município, que actua directamente ou mediante concessão de urbanização.

Será estabelecido um protocolo entre a CMSCD e a sociedade Senhora da Ribeira Empreendimentos Imobiliários Limitada (SREI), que definirá os direitos e obrigações daqueles dois intervenientes na execução do plano.

A SREI assegurará a construção das infraestruturas do Plano nas condições e nos prazos estabelecidos no protocolo.

Para a concretização da perequação, cabe à Câmara delimitar a unidade ou unidades de execução necessárias à realização do plano e ao conseqüente reparcelamento do solo urbano, em conformidade com o estabelecido no n.º 2 do artigo 131.º do RJGT, 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 infraestruturas, 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(s) unidade(s) de execução, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos. Este processo concretiza-se através de um **projecto de**

**reparcelamento** a promover e a aprovar pela CMSCD após a aprovação do plano, projecto esse que deverá ser realizado pela SREI.

### 2.3. Princípios do reparcelamento da propriedade e perequação

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

A ocupação edificada é a que corresponde ao desenho urbano constante da planta de implantação e ao quadro de áreas que acompanha a mesma, baseados nas prescrições do POAA que permite a ocupação do território com 400 camas turísticas.

Assim, os direitos de edificabilidade acumulados, a atribuir ao conjunto dos proprietários, não podem ultrapassar o valor da área total de construção consignada no quadro de áreas da planta de implantação para as parcelas 1A, 1B e 2.

A cada um dos proprietários de prédios localizados na unidade de execução, será atribuído um direito de edificabilidade bruto, na mesma proporção da área do seu terreno na área total do plano.

Aos proprietários que dispõem de mais do que uma parcela serão acumulados os respectivos direitos.

### 2.4. Concretização do reparcelamento

O projecto de reparcelamento é da responsabilidade da CMSCD, que o deverá aprovar, e a sua realização será assegurada pela SREI, em conformidade com os critérios estabelecidos no Plano.

Os proprietários, em conjunto e de comum acordo, devem responsabilizar-se pela realização das infraestruturas (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.

Tendo a autarquia acordado com o maior proprietário da área de intervenção – a SREI - a realização das infraestruturas, aquela receberá dos outros proprietários a cota parte de cada um nos custos, proporcionalmente à área dos seus terrenos e aos seus direitos de edificabilidade.

Essa cota parte poderá ser paga em direitos de edificabilidade se esse for o interesse das partes envolvidas.

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.

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 compartilharão dos custos das obras de urbanização na proporção dos seus direitos de edificabilidade; dividindo estes custos pela edificabilidade do Plano, obtém-se um custo por m<sup>2</sup> de edificabilidade, 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 RJGT, com os objectivos constantes do referido artigo;
- c) Na futura delimitação da unidade de execução pela câmara municipal, em conformidade com o estabelecido nos artigos 119.º e 120.º do RJGT, 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 RJGT;
- 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 infraestruturas, passam directamente para a posse da autarquia. Sendo a área de intervenção considerada como um todo e a

edificabilidade distribuída proporcionalmente pelos proprietários, as cedências também são consideradas globalmente;

### **3. Listagem de acções e fontes de financiamento**

Foi feita uma estimativa de custo preliminar das acções necessárias para a execução do plano.

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

Esta definição deverá ser tida em conta nas prescrições e responsabilidades a acordar no âmbito do protocolo entre a CMSCD e a SREI, atrás referido.

Acresce a estas acções de urbanização do plano a necessidade específica de expandir a rede de abastecimento de água e a rede de drenagem de águas residuais até ao edifício com licença provisória localizado na parcela 5. O custo associado ficará a cargo do concessionário.

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;
- Acordar sobre prioridades e prazos de realização.

#### 4. Quadro de atribuição de edificabilidade

Edificabilidade na Unidade de Execução1: 22 590 m2

Nº PRÉDIO	PROPRIETÁRIO	ÁREA do(s) prédio(s)	ÁREA do(s) prédio(s) que entra no parcelamento	Edificabilidade a atribuir
Vários	Alcides Pinto Correia	1.790,0	1.790,0	166,6
Vários	Amadeu A. Santos	4.224,0	4.224,0	393,2
46	Amadeu Trindade	1.046,0	1.046,0	97,4
4	Ana Almeida Ramos	216,0	216,0	20,1
107	Antonio Aurora	1.940,0	1.940,0	180,6
84	Antonio Tavares dos Santos	30,0	30,0	2,8
Vários	Área da Câmara Municipal de Santa Comba Dão	28.950,8	15.915,0	1.481,6
Vários	Área do Café	5.118,7	3.834,8	357,0
112	Ramiro Fernandes Gomes e Maria Columbina Fernandes Gomes	1.200,0	0,0	0,0
69	Augusto Almeida	5.200,0	5.200,0	484,1
Vários	Carlos Castanheira	1.616,0	1.616,0	150,4
95	Carlos Joaquim Costa	5.200,0	5.200,0	484,1
64	Cesar Mariana	590,0	590,0	54,9
130	Confraria da Irmandade do S. Sacramento	990,0	990,0	92,2
Vários	Dr. Nicolau	3.595,0	3.595,0	334,7
74	Ernesto Pais Ferreira	1.265,0	1.265,0	117,8
81	Fabrica da Igreja	8.372,5	157,7	14,7
Vários	Francisco Gomes Castanheira	2.001,0	2.001,0	186,3
124	Irene Baião Ferreira	736,0	736,0	68,5
72 A	Joao Ferreira Salvador	-	0,0	-
36	Joaquim Gomes	1.246,0	1.246,0	116,0
156	Jose Antonio Oliveira Junior	770,0	770,0	71,7
122	Jose Castanheira Macedo	700,0	700,0	65,2
94	Jose Maria d'Oliveira e Antonio André d'Oliveira	7.795,0	7.795,0	725,7
101	Jose Pedrosa	630,0	0,0	0,0
87	Jose Pinto	2.524,0	2.524,0	235,0
66	Jose Sousa	505,0	505,0	47,0
Vários	José Viegas	6.661,0	6.661,0	620,1
108	Lourenços	3.796,0	3.796,0	353,4
14	Maria do Ceu A. Almeida Costa	895,0	895,0	83,3
34	Maria Jose de Andrade Viegas	1.904,0	1.904,0	177,3
9	Raúl Saraiva de Almeida	656,0	656,0	61,1
Vários	SREI	164.366,1	164.366,1	15.301,5
120		493,7	493,7	46,0
158		0,0	0,0	0,0
		<b>267.022,9</b>	<b>242.658,3</b>	<b>22.590,0</b>

## 5. Estimativa de Custo

Acção	Custo	Origem do financiamento
Arranjos Exteriores (passeios, caminhos e estacionamento saibro)	739.760 €	Privado
Arruamentos (vias e estacionamento)	644.000 €	Privado
Paisagismo	1.227.535 €	Privado
Infraestruturas Gerais - Abastecimento Água	197.000 €	Privado
Reservatório de água elevado: 80 m <sup>3</sup> (400hab.)	80.000 €	Privado
Infraestruturas Gerais - Drenagem de Águas Residuais domésticas	346.000 €	Privado
Infraestruturas Gerais - Drenagem de Águas Pluviais	389.320 €	Privado
ETAR com tratamento terciário	85.000 €	Privado
Ligação das parcelas 3, 4, 6, 7 e edifícios A e B à nova ETAR	5.250 €	CMSCD
Infraestruturas Gerais - Gás	142.500 €	Privado
Infraestruturas Gerais - Energia e Iluminação	440.000 €	Privado
Infraestruturas Gerais - Telecomunicações	70.000 €	Privado
Molhe flutuante para 150 embarcações	400.000 €	CMSCD
Edifícios de apoio ao Porto de Recreio e Zona Balnear	250.000 €	CMSCD
Arranjos Exteriores do Equipamento da Igreja	162.300 €	Privado
Infraestruturas para Parcela 5 - Abastecimento de água e drenagem de águas residuais	29.050 €	Concessionário
<b>Total</b>	<b>5.207.715 €</b>	