
PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE
CARCAVELOS



PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

NOVEMBRO 2010



ÍNDICE

| | |
|---|----|
| 1 – INTRODUÇÃO | 2 |
| 2 – OBJECTIVOS DO PPETSN | 3 |
| 2.1 – Objectivos Gerais..... | 3 |
| 2.2 – Objectivos Específicos..... | 4 |
| 3 – INVESTIMENTO..... | 6 |
| 3.1 – Âmbito..... | 6 |
| 3.2 – Responsabilidade do Financiamento das Acções do Plano | 6 |
| 3.3 – Investimento Privado | 9 |
| 3.3.1 – Realização de Projectos e Obra de Natureza Pública..... | 9 |
| 3.3.1.1 – Realização de Projectos e Obra..... | 9 |
| 3.3.1.2 – Execução em Substituição da Entidade Responsável pela Implementação de Medidas de Minimização Acústica na VV EN 6-7 | 9 |
| 3.3.2 – Realização de Projectos e Obra de Natureza Privada | 10 |
| 4 – VALORES DE INVESTIMENTO | 11 |
| 4.1 – Quadro de Financiamento Global do Plano / Quadro de Financiamento Privado do Plano | 12 |
| 4.2. – Quadro de Financiamento Privado para Realização de Projectos e Obra de Natureza Pública | 13 |
| 4.3. – Quadro de Financiamento Privado para Realização de Projectos e Obra de Natureza Privada | 13 |
| 5 – FASEAMENTO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS | 14 |
| 6 – SIGLAS UTILIZADAS..... | 15 |

1 – INTRODUÇÃO

Trata o presente documento do esquema de financiamento e do cronograma de execução das ações, públicas e privadas, necessárias à execução do Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte (doravante designado por PPETSN).

O PPETSN, conjuntamente com o Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro (doravante PPEETA) e com os Planos de Pormenor para Instalação da Sede da Brisa, do Espaço de Reestruturação Urbanística da Quinta do Barão e do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos Sul, permite a concretização da “pedra de fecho” do perímetro designado por “Projecto integrado do espaço envolvente ao Nó da A5 (Carcavelos/S. Domingos de Rana)”, suportado por um anel viário composto pelo Troço 1 da Via Oriental de Cascais (VOC), a Via Variante à Estrada Nacional 6-7 (doravante designada por VV EN 6-7), a reformulação do Nó viário fronteiro ao Cemitério de S. Domingos de Rana, a Via Variante à Estrada da Mata da Torre e a Estrada Nacional 249-4, que, cumulativamente com a reformulação do Nó da Auto-estrada A5 (doravante designada por A5), constituirá uma importante mais-valia para o reforço das acessibilidades e da mobilidade nesta zona do Concelho de Cascais.

O PPETSN, cujo objectivo é a constituição de um pólo de serviços, situa-se num eixo estruturado por via de diversas iniciativas ancoradas nos Planos de Pormenor citados, os quais visam, predominantemente, a implementação de actividades terciárias (turismo, serviços e tecido empresarial, comércio e habitação de qualidade). Estas iniciativas ocorrem ao longo de um corredor ecológico (Ribeira de Sassoeiros) que acompanha a estrutura rodoviária da VOC, da VV EN 6-7 e também da Via Longitudinal Sul (doravante VLS).

Para efeitos da programação da execução do PPETSN, apresenta-se o respectivo faseamento através do presente documento.

2 – OBJECTIVOS DO PPETSN

As acções de execução que presentemente se estruturam, no tocante ao seu faseamento e financiamento, pretendem dar cumprimento aos objectivos do PPETSN, consagrados na deliberação que determinou a sua execução, posteriormente desenvolvidos nos Termos de Referência respectivos, deliberados em reunião de câmara de 30 de Julho de 2007, a que respeita a Proposta n.º 1.261/2007 (Anexo PR-XII), e no Protocolo assinado em 5 de Julho de 2007 (Anexo PT-II).

Para a efectiva concretização do PPETSN, a CMC viria ainda a celebrar com a sociedade Aprigiús, Companhia de Investimentos Imobiliários Comerciais, S.A. (doravante designada por APRIGIUS), a 17 de Setembro de 2007, o Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros (Anexo PT_III).

Na fixação dos termos do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros, foram tomados em devida consideração os Termos de Referência e os fundamentos com base nos quais se vão desenvolver e concretizar as propostas de organização das áreas abrangidas pelo PPETSN e pelo PPEETA, também este protocolado com a sociedade APRIGIUS (Anexo PT-I), e cujos princípios orientadores são transversais e complementares com o PPETSN.

Os referidos objectivos dividem-se em dois grupos – os gerais e os específicos – constituindo, os segundos, um meio de atingir os primeiros.

2.1 – Objectivos Gerais

Constituem objectivos gerais do PPETSN:

- a) Viabilizar a articulação da VOC, a Sul com a VV EN 6-7;
- b) Promover a remoção do Estaleiro da MSF - Moniz da Maia, Serra e Fortunato Empreiteiros, S.A. da actual localização e viabilizar a instalação do pólo de serviços no local;

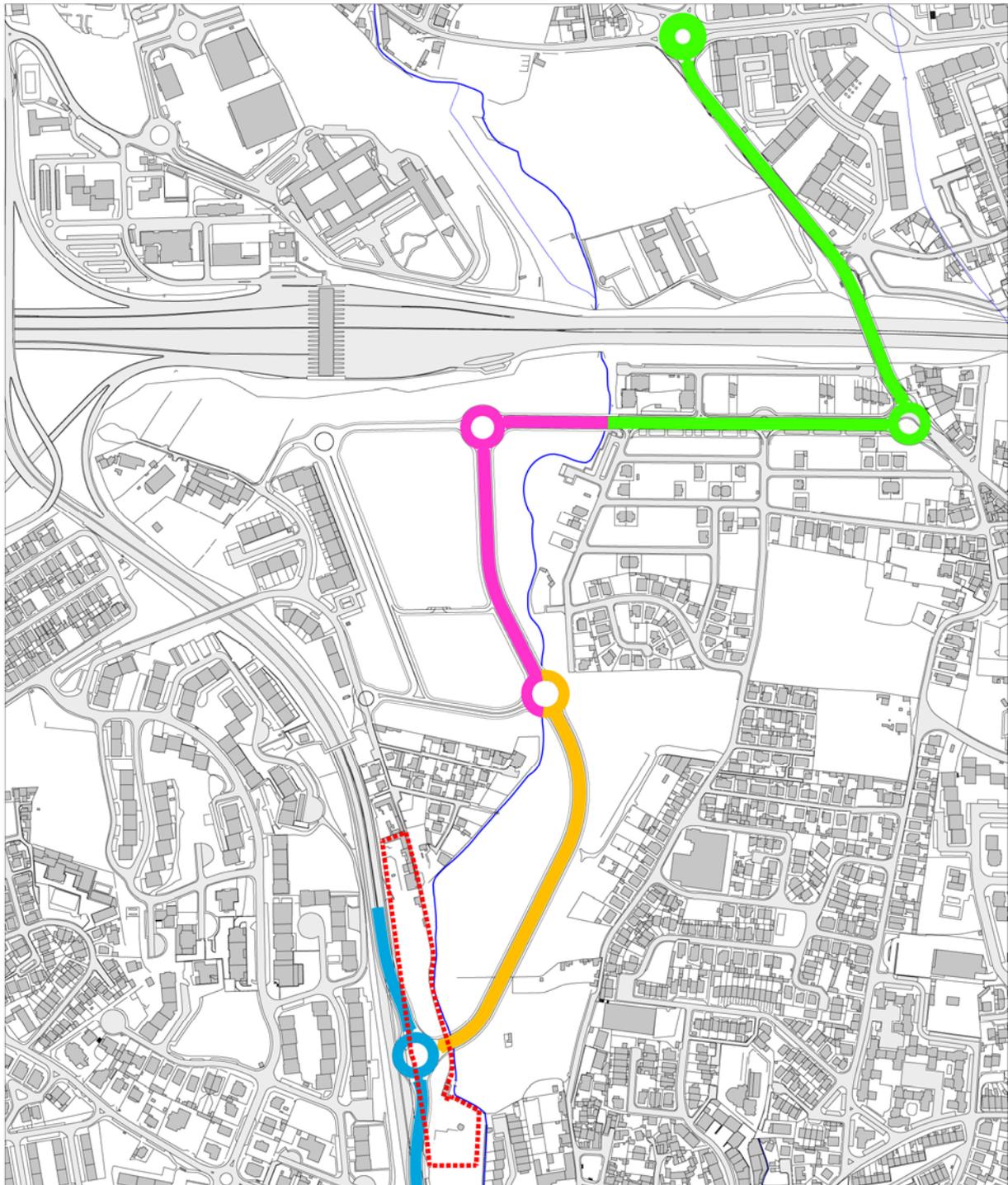
- c) Definir regras de actuação urbanística orientadoras das futuras intervenções no local, salvaguardando o conceito de via estruturante inerente à VOC.

2.2 – Objectivos Específicos

Para efeitos de concretização dos objectivos gerais referidos no número anterior, constituem-se objectivos específicos do PPETSN:

- a) Concretização do início da VOC (nó de articulação da VOC com a VV EN 6-7) – Troço D assinalado na Figura 1;
- b) Salvaguarda do espaço-canal para a implementação do corredor ecológico com estrutura verde;
- c) Salvaguarda, valorização e recuperação ambiental e paisagística da Ribeira de Sassoeiros;
- d) Remoção integral do estaleiro existente;
- e) Constituição de um pólo de serviços;
- f) Inclusão no processo de elementos complementares que configurem o Projecto Urbano, esboçando volumetrias e imagem do conjunto edificado.

PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO TERCIÁRIO DE SASSOEIROS NORTE



Legenda:

..... ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PPEETA

■ TROÇO A - VOC

■ TROÇO B - VOC

■ TROÇO C - VOC

■ TROÇO D - VOC

NORTE



Figura 1 – Planta da VOC – Troço 1 – divisão em troços consoante tipo de financiamento previsto



3 – INVESTIMENTO

3.1 – Âmbito

O PPETSN trata da constituição de um pólo de serviços cuja concretização promoverá a resolução de problemas urbanísticos e paisagísticos na sua área de influência e a consolidação da rede viária municipal.

Enquanto instrumento de gestão territorial, o PPETSN, em articulação com os demais Planos em curso no espaço compreendido pelo vale da Ribeira de Sassoeiros, desde a A5 até à marginal, propõe-se assegurar a criação de um corredor ecológico em toda esta faixa do território, inclusive através de intervenções na área de influência directa de intervenção do Plano. O PPETSN concretiza:

- a) a regularização da Ribeira de Sassoeiros e resolução da Passagem Hidráulica sob a Av. Dr. Francisco Sá Carneiro;
- b) o reperfilamento de cerca de 57m do troço final da Rua de Santa Luzia que lhe dá acesso;
- c) a execução do nó de articulação da VOC – Troço 1 com a VV EN 6-7.

3.2 – Responsabilidade do Financiamento das Acções do Plano

A implementação das opções urbanísticas do PPETSN é estruturada numa série de acções baseadas num cronograma temporal de execução, que constituirão o programa de financiamento e execução do Plano.

As acções necessárias à execução daquele, são de três tipos:

- Obtenção dos solos destinados a integrar o domínio público e o domínio privado do município onde se localizarão os espaços de utilização pública nas suas variadas vertentes (vias, passeios, equipamentos, espaços verdes, etc.);
- Elaboração dos projectos conducentes à efectivação das acções onde tal seja necessário;

- Realização da obra pública e privada.

A área de intervenção do presente Plano de Pormenor desenvolve-se actualmente numa série de parcelas de terreno que são propriedade de uma única entidade privada.

Assim, encontra-se assegurada a disponibilização de todos os solos destinados pelo Plano a espaços verdes e à instalação das infra-estruturas que serão integrados no domínio público ou privado do Município, através da sua cedência pelo proprietário na sequência do registo do PPETSN efectuado nos termos do artigo 92.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, ou através de compensação em numerário ou em espécie, nos termos do Regulamento Municipal de Compensação (doravante RMC).

Por força do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros celebrado entre o Município e a APRIGIUS, e para efeitos da distribuição perequativa dos encargos decorrentes do PPETSN, nos termos da aplicação do Plano Director Municipal (doravante PDM), do RMC e demais legislação em vigor, aquela entidade privada, proporcionalmente à respectiva Área de Construção Acima da Cota de Soleira (doravante AcAcs), cederá a área para espaços verdes e equipamentos e custeará obra pública, a realizar por si ou por terceiros por si contratados, no montante que vier a resultar da execução dessas obras.

Não se mostra assim necessário lançar mão de outros instrumentos de execução dos instrumentos de planeamento territorial previstos na lei, uma vez que na presente data se encontra assegurado o uso e disponibilização dos solos em causa para os fins contemplados no Plano de Pormenor.

No presente documento calendarizam-se a execução e custos do PPETSN, estruturando o encadeamento temporal de cada uma das acções necessárias e avançando com potenciais valores.

Feito este enquadramento, referiremos:

- No âmbito do PPETSN são obtidos os solos privados a serem integrados no domínio público, correspondentes ao nó de articulação da VOC com a VV EN 6-7 e à rede viária interna, e no domínio privado municipal, correspondentes aos espaços verdes;

- O financiamento e promoção de projectos e as obras pelos privados no âmbito do PPETSN corresponderão:
 - à execução dos projectos e obras referentes ao pólo de Serviços (Lote 1);
 - à execução dos projectos e obras de urbanização (rede viária incluindo passeios, redes de distribuição de águas, esgotos domésticos e pluviais, rede de telecomunicações, rede de electricidade e iluminação pública;
 - à concretização das medidas de protecção acústica previstas no Estudo Acústico que acompanha o PPETSN, caso as entidades gestoras das vias as não concretizem aquando da comunicação prévia das obras de edificação:
 - implantação de Barreiras Sonoras a Este e a Oeste da VV EN 6-7;
 - limitação da velocidade de circulação na VOC – Troço 1 a 50Km/h;
 - aplicação de revestimento da camada de desgaste da VOC – Troço 1 na Rotunda 1 e os Tramos Norte e Sul de intersecção desta via com a VV EN 6-7, em betuminoso modificado de borracha, BMB.
- O financiamento privado assegurará, dentro da área de intervenção do PPETSN, a manutenção e gestão do espaço verde no qual se integra a área em Reserva Ecológica Nacional (REN) conforme dispõe do Protocolo o Vale da Ribeira de Sassoeiros;
- Fora da área de intervenção do PPETSN, o financiamento privado assegurará a obra de reperfilamento do troço final da Rua de Santa Luzia, sendo que a regularização da Ribeira de Sassoeiros e a execução da passagem Hidráulica da mesma sob a Av. Dr. Francisco Sá Carneiro enunciadas realizar nos Termos de Referência foram contempladas no PPEETA.

3.3 – Investimento Privado

3.3.1 – Realização de Projectos e Obra de Natureza Pública

Explanam-se seguidamente os itens das acções de obra de natureza pública previstas realizar pelos privados, as quais se dividem em categorias conforme se trate de obtenção de solos a serem integrados no domínio público, de realização de projectos e obra ou de execução em substituição da entidade responsável pela implementação de medidas de minimização acústica na VV EN 6-7.

A leitura dos itens deverá ser acompanhada pela leitura da Planta de Cedências e Compensação para o Domínio Municipal, Planta de Cadastro – Situação Proposta e da Planta da Operação de Transformação Fundiária dos elementos que acompanham o PPETSN.

3.3.1.1 – Realização de Projectos e Obra

Neste ponto, relevam as acções que constituem os itens de projectos e obras não obrigatórias, realizados graciosamente e voluntariamente pelos privados, nos termos do Protocolo do Vale da Ribeira de Sassoeiros, não sendo analisados os projectos e obras decorrentes das cedências obrigatórias por PDM.

A acção prevista é:

- Projecto de execução e realização do nó de articulação da VOC – Troço 1 com a VV EN 6-7.

3.3.1.2 – Execução em Substituição da Entidade Responsável pela Implementação de Medidas de Minimização Acústica na VV EN 6-7

Neste ponto, relevam apenas as acções que, não se incluindo no âmbito do PPETSN, não constituem itens de projectos ou obras obrigatórias pelos privados, podendo estes contudo assumir, graciosamente e voluntariamente, a sua realização em substituição da entidade responsável.

A acção prevista é a concretização das medidas de protecção acústica enunciadas no Estudo Acústico que acompanha o PPETSN, caso a entidade gestora das vias as não concretize aquando da comunicação prévia das obras de edificação previstas no PPETSN.

3.3.2 – Realização de Projectos e Obra de Natureza Privada

As acções previstas de obra a desenvolver pelos privados são:

- Projecto e obra de construção do Edifício de Serviços e respectivas obras de urbanização resultantes do PPETSN;
- Projecto de execução e realização, fora da área de intervenção do PPETSN, da obra de reperfilamento do troço final da Rua de Santa Luzia – cerca de 57m de extensão (via de acesso à área de intervenção do Plano);
- Execução do projecto e obra dos espaços verdes na área de intervenção do PPETSN.

4 – VALORES DE INVESTIMENTO

Os valores de investimento referentes às acções previstas, são estimadas com base no grau de desenvolvimento possível e adequado à fase de planeamento, e são constantes do Quadro do Financiamento Global do Plano que coincide com o Quadro de Financiamento Privado do Plano, subdividido em Realização de Projectos e Obra de Natureza Pública e Realização de Projectos e Obra de Natureza Privada, que se seguem.

Para a execução do Plano, estima-se um valor global de investimento de 11.397.000,00€, correspondente á totalidade das acções descritas no Quadro de Financiamento Global do Plano.

Para efeitos de estimativa do investimento afecto a obras de urbanização do PPETSN é considerado o valor de 2.097.000,00€, correspondente às acções descritas na 1ª, 2ª, 3ª e 4ª fases do Quadro de Financiamento Global do Plano.

4.1 – Quadro de Financiamento Global do Plano / Quadro de Financiamento Privado do Plano

| | DESIGNAÇÃO DA ACÇÃO | CUSTO ESTIMADO |
|---------|--|------------------------|
| 1ª FASE | Projecto de Execução e construção do troço D da VOC – Troço 1 * | 844.500,00€ |
| 2ª FASE | Projecto e execução de construção de loteamento e obras de urbanização (rede viária, incluindo passeios, redes de distribuição de águas, esgotos domésticos e pluviais, gás, telecomunicações, electricidade e iluminação pública) | 442.000,00€ |
| 3ª FASE | Implementação de Barreiras Sonoras na VV EN 6-7, conforme Estudo Acústico (caso a entidade gestora das vias as não concretize aquando da comunicação prévia das obras de edificação previstas no PPETSN) | 175.000,00€ |
| 4ª FASE | Projecto e execução de obras de urbanização (espaços exteriores e espaços verdes) | 635.500,00€ |
| 5ª FASE | Projecto de execução e realização das obras do Edifício de Serviços | 9.300.000,00€ |
| | TOTAL | 11.397.000,00 € |

* Inclui Valas Técnicas para possível passagem dos cabos da linha de Alta Tensão

4.2. – Quadro de Financiamento Privado para Realização de Projectos e Obra de Natureza Pública

| | DESIGNAÇÃO DA ACÇÃO | CUSTO ESTIMADO |
|---------|---|----------------------|
| 1ª FASE | Projecto de Execução e construção do troço D da VOC – Troço 1 * | 844.500,00€ |
| 3ª FASE | Implementação de Barreiras Sonoras na VV EN 6-7, conforme Estudo Acústico (caso as entidades gestoras das vias as não concretizem aquando comunicação prévia das obras de edificação previstas no PPETSN) | 175.000,00€ |
| | TOTAL | 1.019.500,00€ |

* Inclui Valas Técnicas para possível passagem dos cabos da linha de Alta Tensão

4.3. – Quadro de Financiamento Privado para Realização de Projectos e Obra de Natureza Privada

| | DESIGNAÇÃO DA ACÇÃO | CUSTO ESTIMADO |
|---------|--|------------------------|
| 2ª FASE | Projecto e execução de construção de loteamento e obras de urbanização (rede viária, incluindo passeios, redes de distribuição de águas, esgotos domésticos e pluviais, gás, telecomunicações, electricidade e iluminação pública) | 442.000,00€ |
| 4ª FASE | Projecto e execução de obras de urbanização (espaços exteriores e espaços verdes) | 635.500,00€ |
| 5ª FASE | Projecto de execução e realização das obras do Edifício de Serviços | 9.300.000,00€ |
| | TOTAL | 10.377.500,00 € |

5 – FASEAMENTO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

As acções previstas no PPETSN irão desenvolver-se ao longo de 33 meses. O planeamento e o faseamento das diferentes obras, foi efectuado com base nos prazos abaixo descritos.

Sendo interdependentes as várias acções do PPETSN, o faseamento de execução está decorrente das suas características, não podendo alguma das acções ter lugar sem a conclusão das precedentes.

Assim, o próximo quadro apresenta o faseamento temporal das acções.

| DESIGNAÇÃO DA ACÇÃO | | 1.º TRIM. | 2.º TRIM. | 3.º TRIM. | 4.º TRIM. | 5.º TRIM. | 6.º TRIM. | 7.º TRIM. | 8.º TRIM. | 9.º TRIM. | 10.º TRIM. | 11.º TRIM. |
|---------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1ª FASE | PROJECTO DE EXECUÇÃO E CONSTRUÇÃO DO TROÇO DA VOC * | | | | | | | | | | | |
| 2ª FASE | PROJECTO E EXECUÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE LOTEAMENTO E OBRAS DE URBANIZAÇÃO (REDE VIÁRIA, INCLUINDO PASSEIOS, REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUAS, ESGOTOS DOMÉSTICOS E PLUVIAIS, GÁS, TELECOMUNICAÇÕES, ELECTRICIDADE E ILUMINAÇÃO PÚBLICA) | | | | | | | | | | | |
| 3ª FASE | IMPLEMENTAÇÃO DE BARREIRAS SONORAS NA VV EN 6-7, CONFORME ESTUDO ACÚSTICO (CASO AS ENTIDADES GESTORAS DAS VIAS AS NÃO CONCRETIZEM AQUANDO DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA DAS OBRAS DE EDIFICAÇÃO PREVISTAS NO PPETSN) | | | | | | | | | | | |
| 4ª FASE | PROJECTO E EXECUÇÃO DE OBRAS DE URBANIZAÇÃO (ESPAÇOS EXTERIORES E ESPAÇOS VERDES) | | | | | | | | | | | |
| 5ª FASE | PROJECTO DE EXECUÇÃO E REALIZAÇÃO DAS OBRAS DO EDIFÍCIO DE SERVIÇOS | | | | | | | | | | | |

* Inclui Valas Técnicas para possível passagem dos cabos da linha de Alta Tensão

6 – SIGLAS UTILIZADAS

AcAcs – Área de Construção Acima da Cota de Soleira

APRIGIUS – Aprigius, Companhia de Investimentos Imobiliários Comerciais, S.A.

A5 – Auto-estrada A5

CMC – Câmara Municipal de Cascais

PDM – Plano Director Municipal

PPEETA – Plano de Pormenor do Espaço de Estabelecimento Terciário do Arneiro

PPETSN – Plano de Pormenor do Espaço Terciário de Sassoeiros Norte

REN – Rede Ecológica Nacional

VOC – Via Oriental de Cascais – Troço 1

VLS – Via Longitudinal Sul

VV EN 6-7 – Via Variante à Estrada Nacional 6-7