



## **PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO**

**PLANO DE PORMENOR DO ESPAÇO DE REESTRUTURAÇÃO URBANÍSTICA  
DE CARCAVELOS SUL**

**Abril de 2014**



## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO .....	3
2.	OBJETIVOS GERAIS E COMPLEMENTARES DO PLANO.....	4
3.	MODELO DE EXECUÇÃO ADOTADO .....	6
4.	OBTENÇÃO DE SOLOS .....	7
5.	PLANEAMENTO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS.....	8
6.	CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO .....	10
7.	PLANO DE FINANCIAMENTO.....	18

ANEXO I – Cronograma de execução - PPERUCS

ANEXO II – Programa de financiamento - PPERUCS



## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento explicita o sistema de financiamento e cronograma de execução das ações, públicas e privadas, necessárias à execução do Plano de Pormenor do Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos – Sul (doravante designado por Plano ou PPERUCS).

A área objeto do PPERUCS assume especial destaque na orla costeira do Concelho de Cascais pelo conjunto de características que reúne. A sua dimensão, a proximidade à praia, a boa cobertura de transportes rodoviários e ferroviários, a existência de valores patrimoniais e ecológicos, que carecem de ser salvaguardados, constituem algumas das características de maior relevo que justificam a intervenção de reestruturação do espaço em causa, visando os objetivos gerais estabelecidos no respetivo PDM-Cascais.

No que se refere à capacidade das infraestruturas viárias envolventes, a conclusão da EN 6-7 no final dos anos 90, do Séc. XX e, simultaneamente, a requalificação e reperfilamento da Av. Tenente-Coronel Melo Antunes, bem como a construção do interface rodoferroviário de Carcavelos, situado a norte da área de intervenção, vieram estabelecer excelentes condições de acessibilidade.

Correspondendo ao objetivo estratégico do PROTAML de reforçar a qualidade urbanística do Eixo Algés-Cascais, a execução das opções de ordenamento do território constantes do PPERUCS, *maxime*, a execução das denominadas “obras decorrentes do Plano” beneficiará em primeiro lugar a União de Freguesias de Carcavelos e Parede, em particular, e o Município de Cascais em geral.

O presente documento, para efeitos do disposto no artigo 92.º, n.º2, alínea d) do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) — aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na redação atualmente em vigor que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro e pelo Decreto-Lei nº 181/2009, de 7 de agosto — estabelece o programa de execução das ações previstas no PPERUCS, bem como o respetivo plano de financiamento.



## 2. OBJETIVOS GERAIS E COMPLEMENTARES DO PLANO

O artigo 45.º, Ponto 2.3 – “*Espaço de Reestruturação Urbanística de Carcavelos-Sul*” - do Regulamento do PDM-Cascais (RPDM) determina os objetivos específicos que recaem sobre o território do presente Plano, a saber:

- Implementação de um Parque Urbano de dimensão relevante e estruturador;
- Preservação e valorização do conjunto edificado da Quinta dos Ingleses;
- Instalação de um empreendimento multifuncional que contemple o uso habitacional, de comércio, de serviços, hoteleiro e outros.

O PPERUCS visa, ainda, os seguintes objetivos complementares:

- Execução de equipamentos de utilização coletiva;
- Regularização da situação administrativa dos solos da Variante à EN 6-7;
- Concretização do estacionamento de apoio à praia preconizado pelo POOC Cidadela - S. Julião da Barra.

Estes objetivos estratégicos constituíram as diretrizes fundamentais para o desenvolvimento da proposta que toma como ponto de partida a valorização da Ribeira de Sassoeiros e da sua envolvente naturalizada, enquanto pré-existências de elevado valor ecológico e ambiental, para a constituição de um Parque Urbano de dimensão relevante e estruturador.

A par da implementação do Parque Urbano, a proposta segue outro dos objetivos estratégicos traçados no PDM para a área, enquadrando a preservação e valorização do conjunto edificado da Quinta Nova de Santo António. Identifica e integra, ainda, imóveis e elementos de valor cultural que merecem ser salvaguardados no contexto da valorização global da área abrangida pelo presente plano.

Efetivamente, a área do PPERUCS integra indiscutível valor cultural, consubstanciada pela identificação da presença de testemunhos da ocupação humana ao longo de importantes épocas históricas, desde a pré-história ao período do advento das comunicações a nível mundial, no final do século XIX e primeira metade do século XX. Assumindo-se a valorização do património cultural como um dos fatores de sustentabilidade do Plano, o



Investimento a este nível justifica-se pelas ações de preservação, valorização, salvaguarda e divulgação dos valores identificados.

Assim, estão previstos em fase de execução trabalhos arqueológicos que visam salvaguardar informação e vestígios materiais que possam ainda encontrar-se remanescentes no local (nomeadamente os vestígios da Terceira Linha de Torres Vedras e da Linha de Fuzilaria de Costa Seiscentista), bem como a preservação de imóveis e elementos de valor cultural, no respeito das convenções nacionais e internacionais, relativas à conservação e restauro do património cultural construído.

A distribuição dos usos proposta cria um empreendimento multifuncional, fundamentado numa visão integrada dos estudos de caracterização e diagnósticos realizados, bem como de alguns estudos específicos condicionadores das opções de planeamento.

A localização dos equipamentos coletivos rege-se pela preocupação da proximidade da oferta de transportes públicos, por forma a otimizar as respetivas acessibilidades e padrões de utilização.



### **3. MODELO DE EXECUÇÃO ADOTADO**

Nos termos do RJIGT compete ao município promover a execução coordenada e programada do planeamento territorial, em colaboração com as entidades públicas e privadas, procedendo à programação da realização das infraestruturas e dos equipamentos de acordo com o interesse público.

A coordenação e execução programada dos planos municipais de ordenamento do território determinam para os particulares o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades neles estabelecidas, sendo que a execução dos sistemas gerais de infraestruturas e equipamentos de interesse público municipais e intermunicipais determina para os particulares o dever de participar no seu financiamento (cfr. arts. 118º e segs. do RJIGT).

O PPERUCS adota o sistema de cooperação previsto no artigo 123.º do RJIGT, no qual a iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados atuando coordenadamente de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.

Os direitos e as obrigações das partes serão definidos por contrato de urbanização, entre o município, os proprietários ou os promotores da intervenção urbanística e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano, conforme previsto no n.º 2 do referido artigo.

O Município de Cascais acordou com os proprietários dos prédios integrados na área de solo que foi considerada para efeitos de índice do PPERUCS – PRÉDIO A e PRÉDIO B - a distribuição dos direitos de edificabilidade e dos respetivos encargos de urbanização. Estes proprietários são de ora em diante designados por proprietário do PRÉDIO A, Alves Ribeiro S.A, e proprietário do PRÉDIO B, St. Julian's School Association (Colégio St. Julian's).



#### **4. OBTENÇÃO DE SOLOS**

Os solos destinados pelo PPERUCS a espaços verdes e de utilização coletiva, à instalação das infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva, serão integrados no Domínio Municipal, através da sua cedência pelos proprietários do PRÉDIO A e do PRÉDIO B no quadro da operação de loteamento a promover no âmbito da execução do Plano, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

Os atos de formalização da transmissão destes terrenos ocorrerão com a emissão do alvará de loteamento ou outorga de título equivalente.

A execução do PPERUCS prevê a regularização administrativa das áreas correspondentes aos solos onde estão implantados:

- a) A rotunda R4 da EN 6-7 e o troço da EN 6-7 norte/sul;
- b) A Av. Tenente-coronel Melo Antunes e os solos do troço compreendido entre aquela avenida e a EN 6-7.

Estas regularizações são obrigações dos proprietários, em sede de execução do PPERUCS e na parte que dependa da sua intervenção.

O PPERUCS prevê ainda que os solos ou edificações que se mostrem necessários à sua integral execução, podem ser objeto de aquisição através do direito privado ou de expropriação por utilidade pública. O valor da aquisição dos solos necessários à concretização do PPERUCS é fixado em 12,50 €/m<sup>2</sup>. Esta previsão é aplicável aos terrenos inseridos no POOC Cidadela - Forte de S. Julião da Barra, designadamente, ao artigo cadastral n.º 36, com 3.672,40m<sup>2</sup> de área registada, maioritariamente abrangido por aquele Plano Especial, o qual deverá ser adquirido pela CMC, por acordo com a EP.



## **5. PLANEAMENTO DA EXECUÇÃO DAS OBRAS**

Para a execução do PPERUCS será desenvolvida e apresentada pelos proprietários do PRÉDIO A e do PRÉDIO B uma só operação de loteamento, que irá contemplar a constituição de lotes e parcelas de terreno, bem como as cedências para o domínio privado e público do Município de Cascais, tudo em conformidade com o preconizado no plano, designadamente com o desenho urbano constante da Planta de Implantação II – Modelo de Ocupação (009.2) e com Planta de Cedências e Regularizações (026.0).

No âmbito dessa operação de loteamento serão apresentados os projetos das obras de urbanização e estabelecida a respetiva calendarização, de acordo com o “Cronograma de Execução – PPERUCS”, o qual constitui o anexo I ao presente documento e dele faz parte integrante.

A distribuição da capacidade edificativa admitida no PPERUCS, assim como a sua afetação por usos e distribuição pelos proprietários do PRÉDIO A e do PRÉDIO B, consta do seu Regulamento, detalhada no respetivo Anexo I - Quadro Sinóptico – PPERUCS.

Com a emissão do título que autoriza a execução das obras de urbanização, poderá decorrer em paralelo a fase de apreciação e aprovação dos projetos de obras de construção dos edifícios a implantar nos lotes/parcelas, em conformidade com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação RJUE.

São da exclusiva responsabilidade do proprietário do PRÉDIO A, a execução de todas as infraestruturas e equipamentos previstos para a área de intervenção do presente Plano, designadamente:

- A Regularização da Ribeira e Passagem Inferior à Avenida Marginal;
- A execução do Parque Urbano;
- A Passagem Superior à EN 6-7;
- A Rede de Mobilidade e o Espaço Público;
- As restantes obras de urbanização;
- Equipamento Social - Centro de Dia e Centro Paroquial;
- Equipamento Educativo ou outro fim de interesse público - Escola Básica do 1.º Ciclo com Jardim de Infância (EB1 + JI);
- Equipamento Cultural;
- Equipamento Desportivo - Centro Gímnico;



- Equipamento Desportivo - Parque de Skate;
- Equipamento Desportivo - Campo de jogos I;
- Equipamento Desportivo - Campo de jogos II;
- Estacionamento de Apoio à Praia estabelecido no POOC;
- Tratamento Fitossanitário do coberto arbóreo.

Estas ações serão executadas em conformidade e no respeito pelos valores e parâmetros constantes do Anexo I - Cronograma de Execução – PPERUCS e Anexo II - Programa de Financiamento - PPERUCS, que fazem parte integrante do presente documento.

Ainda no âmbito da execução do Plano o proprietário do PRÉDIO A fica também obrigado a entregar à Câmara, em frações autónomas, uma área construída com 816,00 m<sup>2</sup>, destinada a “Ninho de Empresas”, e uma área construída de 50,00 m<sup>2</sup>, destinada a “Serviço de Apoio ao TPSP”, ambas localizadas na Parcela 12.



## 6. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

O faseamento da execução das obras do PPERUCS abrange um horizonte temporal de vinte anos, subdividido por semestres, com tradução direta no escalonamento das diversas ações do Plano.

O Cronograma de Execução, além de definir o intervalo temporal de execução, define três tipos de ação: apresentação de projetos, aprovação de projetos, execução de obras.

O conjunto de ações está refletido por dois grupos tipológicos de parcelas, designados: (1) Obras decorrentes do plano e (2) Obras Privadas, identificadas no Anexo I – Cronograma de Execução – PPERUCS:

- O grupo tipológico (1) **“Obras Decorrentes do Plano”** inclui os seguintes projetos e obras, cuja caracterização no que respeita às obras de equipamentos, consta dos estudos preliminares já elaborados e que decorrem da alteração dos Termos de Referência aprovados em fevereiro de 2013: Ribeira de Sasseiros T10; Passagem Inferior à Avenida Marginal; Ruas marginais e EN 6-7; Arruamentos, 1ª, 2ª e 3ª fases; Passagem Superior à EN 6-7; Estacionamento de Apoio de Praia – POOC; Parque Urbano, 1ª, 2ª e 3ª fases; Equipamentos de Apoio ao Parque Urbano; Parque Infantil; Tratamento Fitossanitário do coberto arbóreo; Equipamento social (CD+CP); Equipamento Educativo (EB1+JI); Equipamento Cultural; Equipamento Desportivo (CG); Equipamento Desportivo (PS); Equipamento Desportivo (CJ-1); Equipamento Desportivo (CJ-2); Ninho de Empresas; Serviço de Apoio ao TPSP; Postos de Transformação. As ações previstas para a realização destas obras terão a seguinte calendarização:

- As ações relativas à **Ribeira de Sasseiros T10** e à **Passagem Inferior à Avenida Marginal** terão início no primeiro semestre do Ano 1, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do Ano 1, sendo que a Execução das Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 2. A sua conclusão prevê-se que ocorra no primeiro semestre do Ano 4, ou seja, a obra será realizada em dois anos e um semestre;

- As ações relativas à **Ruas marginais e EN 6-7** terão início no primeiro semestre do Ano



1, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do Ano 1, sendo que a Execução das Obras está prevista ser realizada em três períodos – ano 5, ano 11 e ano 13 – em articulação com as obras dos arruamentos, assegurando assim a reposição dos pavimentos existentes;

- As ações relativas aos **Arruamentos** têm três fases de execução. Os projetos, independentemente da fase de execução a que respeitem, prevê-se que sejam apresentados pelos Proprietários durante o primeiro semestre do Ano 1 da execução do Plano, prevendo-se que as respectivas autorizações se concretizem durante o segundo semestre do mesmo ano.

A **primeira fase** das obras inicia-se após a aprovação dos Projetos, no primeiro semestre do Ano 2, prolongando-se até ao segundo semestre do Ano 5. Esta fase das obras será realizada em quatro anos.

A **segunda fase** das obras inicia-se no primeiro semestre do Ano 6, prolongando-se por seis anos até ao segundo semestre do Ano 11.

A **terceira fase** das obras inicia-se no primeiro semestre do Ano 12, prolongando-se por dois anos até ao segundo semestre do Ano 13;

- As ações relativas aos **Postos de Transformação** acompanharão a execução das respetivas obras de urbanização, em conformidade com os respetivos projetos de especialidade, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 2. A conclusão destes elementos prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 13, ou seja, a obra será realizada em 12 anos;

- As ações relativas à **Passagem Superior à EN 6-7** terão início no primeiro semestre do Ano 11, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do Ano 11, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 12. A conclusão desta obra de arte prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 13, ou seja, a obra será realizada em dois anos;

- As ações relativas ao **Estacionamento de Apoio à Praia – POOC** terão início no segundo semestre do Ano 3 com a Apresentação dos Projetos, estando prevista a sua Aprovação no primeiro semestre do Ano 4, sendo que a Execução de Obras será realizada em duas fases.

A **primeira fase** das obras inicia-se no segundo semestre do Ano 4. A conclusão desta prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 5, ou seja, a obra será realizada em um



ano e um semestre.

A **segunda fase** das obras inicia-se no segundo semestre do Ano 12. A conclusão desta prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 13, ou seja, a obra será realizada em um ano e um semestre;

- As ações relativas ao **Parque Urbano** têm três fases de execução. Os projetos, independentemente da fase de execução a que respeitem, prevê-se que sejam apresentados pelos Proprietários durante o primeiro semestre do Ano 2 da execução do Plano, prevendo-se que as respetivas autorizações se concretizem durante o segundo semestre do mesmo ano.

A **primeira fase** das obras inicia-se após a aprovação dos Projetos, no primeiro semestre do Ano 3, prolongando-se até ao segundo semestre do Ano 5. Esta fase das obras será realizada em três anos.

A **segunda fase** das obras inicia-se no primeiro semestre do Ano 7, prolongando-se por dois anos e meio até ao primeiro semestre do Ano 9.

A **terceira fase** das obras inicia-se no primeiro semestre do Ano 12, prolongando-se por dois anos até ao segundo semestre do Ano 13;

- As ações relativas ao **Tratamento Fitossanitário**, terão três fases de execução, as quais corresponderão respetivamente a 75%, 12,5% e 12,5% da área de intervenção. Os projetos, independentemente da fase de execução a que respeitem, prevê-se que sejam apresentados pelos Proprietários durante o primeiro semestre do Ano 2 da execução do Plano, prevendo-se que as respetivas autorizações se concretizem durante o segundo semestre do mesmo ano.

A **primeira fase** do tratamento inicia-se após a aprovação dos Projetos, no primeiro semestre do Ano 3, prolongando-se até ao segundo semestre do Ano 5. Esta fase será realizada em três anos;

A **segunda fase** do tratamento inicia-se no primeiro semestre do Ano 7, prolongando-se por dois anos e meio até ao primeiro semestre do Ano 9;

A **terceira fase** do tratamento inicia-se no primeiro semestre do Ano 12, prolongando-se por dois anos até ao segundo semestre do Ano 13.

- As ações relativas à área de **Parque Infantil** terão início no primeiro semestre do Ano 2, com a Apresentação de Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do mesmo ano, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início e conclusão no primeiro semestre do Ano 6;



- As ações relativas à **Parcela A, Equipamento Social (CDP)**, terão início no segundo semestre do Ano 14, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua Aprovação no primeiro semestre do Ano 15, sendo que a Execução das Obras se prevê que tenha início no segundo semestre do Ano 15. A conclusão deste equipamento prevê-se que ocorra no primeiro semestre do Ano 17, ou seja, a obra será realizada em dois anos;
  
- As ações relativas à **Parcela B, Equipamento Educativo (EB1 + JI) ou outro fim de interesse público**, terão início no primeiro semestre do Ano 13, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do mesmo ano, sendo que a Execução das Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 14. A conclusão deste equipamento prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 15, ou seja, a obra será realizada em dois anos;
  
- As ações relativas à **Parcela C, Equipamento Cultural**, terão início no primeiro semestre do Ano 7, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do mesmo ano, sendo que a Execução das Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 8. A conclusão deste equipamento prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 8, ou seja, a obra será realizada em um ano;
  
- As ações relativas à **Parcela D, Equipamento Desportivo (CG)**, terão início no primeiro semestre do Ano 10, com a apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do mesmo ano, sendo que a Execução das Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 11. A conclusão deste equipamento prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 12, ou seja, a obra será realizada em dois anos;
  
- As ações relativas à **Parcela E, Equipamento Desportivo (Parque de Skate - PS)**, terão início no primeiro semestre do Ano 8, com a apresentação dos projetos, seguido da sua Aprovação no segundo semestre do Ano 8, sendo que a execução das obras se prevê que tenha início e conclusão no primeiro semestre do Ano 9;
  
- As ações relativas à **Parcela F e G, respetivamente Campo de Jogos 1 (CJ-1) e Campo de Jogos 2 (CJ-2)**, terão início no primeiro semestre do Ano 2, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do mesmo ano, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 3. A conclusão deste equipamento prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 3, ou



seja, a obra será realizada em um ano;

- As ações relativas à **Fração Autônoma Ninho de Empresas** e à **Fração Autônoma do Serviço de Apoio ao TPSP** terão apenas a fase de Execução de Obras, pois estão integradas na Parcela Privada 12 – Terciário e, como tal, as fases de apresentação de projetos e de aprovação de projetos estão calendarizadas nessa Parcela Privada. Assim, a Execução de Obras prevê-se que tenha início no segundo semestre do Ano 14, e conclusão prevista no segundo semestre do Ano 15, ou seja, a obra será realizada em um ano e um semestre;

- O grupo tipológico (2) **“Obras Privadas”** é constituído por 16 parcelas devidamente numeradas, e com os seguintes usos: Habitacional (1, 3, 4, 5, 6, 7, 15 e 16), Habitacional+Comercial (2, 9 e 13), Hotel (8), Terciário (10, 11 e 12), Equipamento Escolar Privado (14). As ações previstas para a realização destas parcelas terão a seguinte calendarização estimada:

- As ações relativas à **Parcela Privada 1 - Habitacional**, que poderá ser constituída por três Lotes, terão início no primeiro semestre do Ano 14, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do mesmo ano, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 15. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 17, ou seja, a obra será realizada em três anos;

- As ações relativas à **Parcela Privada 2 – Habitacional+Comercial**, que poderá ser constituída por três Lotes, terão início no segundo semestre do Ano 8, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no primeiro semestre do Ano 9, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no segundo semestre do Ano 9. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no primeiro semestre do Ano 12, ou seja, a obra será realizada em três anos;

- As ações relativas à **Parcela Privada 3 – Habitacional**, que poderá ser constituída por três Lotes, terão início no primeiro semestre do Ano 6, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do Ano 6, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 7. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 9, ou seja, a obra será realizada em três anos;



- As ações relativas à **Parcela Privada 4 – Habitacional**, que poderá ser constituída por três Lotes, terão início no segundo semestre do Ano 3, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no primeiro semestre do Ano 4, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no segundo semestre do Ano 4. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no primeiro semestre do Ano 7, ou seja, a obra será realizada em três anos;
  
- As ações relativas à **Parcela Privada 5 – Habitacional**, que poderá ser constituída por quatro Lotes, terão início no segundo semestre do Ano 17, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no primeiro semestre do Ano 18, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no segundo semestre do Ano 18. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 20, ou seja, a obra será realizada em dois anos e um semestre;
  
- As ações relativas à **Parcela Privada 6 – Habitacional**, que poderá ser constituída por cinco Lotes, terão início no primeiro semestre do Ano 17, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do Ano 17, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 18. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 20, ou seja, a obra será realizada em três anos;
  
- As ações relativas à **Parcela Privada 7 – Habitacional**, que poderá ser constituída por cinco Lotes, terão início no primeiro semestre do Ano 11, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do Ano 11, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 12. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no primeiro semestre do Ano 15, ou seja, a obra será realizada em três anos e um semestre;
  
- As ações relativas à **Parcela Privada 8 – Hotel**, terão início no segundo semestre do Ano 18I, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no primeiro semestre do Ano 19, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no segundo semestre do Ano 19. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 20, ou seja, a obra será realizada em um ano e um semestre;
  
- As ações relativas à **Parcela Privada 9 – Habitacional+Comercial**, que poderá ser



constituída por seis Lotes, terão início no primeiro semestre do Ano 16, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do Ano 16, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 17. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 20, ou seja, a obra será realizada em quatro anos;

- As ações relativas à **Parcela Privada 10 – Terciário**, que poderá ser constituída por três Lotes, terão início no primeiro semestre do Ano 9, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no segundo semestre do Ano 9, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 10. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no primeiro semestre do Ano 20, ou seja, a obra será realizada em dez anos e um semestre;

- As ações relativas à **Parcela Privada 11 – Terciário**, que poderá ser constituída por três Lotes, terão início no segundo semestre do Ano 8, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua Aprovação no primeiro semestre do Ano 9, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no segundo semestre do Ano 9. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no primeiro semestre do Ano 16, ou seja, a obra será realizada em sete anos;

- As ações relativas à **Parcela Privada 12 – Terciário**, que poderá ser constituída por três Lotes, terão início no segundo semestre do Ano 11, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no primeiro semestre do Ano 12, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no segundo semestre do Ano 12. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 15, ou seja, a obra será realizada em três anos e um semestre;

- As ações relativas à **Parcela Privada 13 – Habitacional+Comercial**, que poderá ser constituída por três Lotes, terão início no segundo semestre do Ano 11, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua aprovação no primeiro semestre do Ano 12, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no segundo semestre do Ano 12. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 16, ou seja, a obra será realizada em quatro anos e um semestre;

- As ações relativas à **Parcela Privada 14 – Equipamento Escolar Privado**, terão início no segundo semestre do Ano 3, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua



Aprovação no primeiro semestre do Ano 4, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no segundo semestre do Ano 4. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 8, ou seja, a obra será realizada em quatro anos e um semestre;

- As ações relativas à **Parcela Privada 15 - Habitacional**, que poderá ser constituída por três Lotes, terão início no primeiro semestre do Ano 16, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua Aprovação no segundo semestre do mesmo ano, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no primeiro semestre do Ano 17. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 19, ou seja, a obra será realizada em três anos;

- As ações relativas à **Parcela Privada 16 - Habitacional**, que poderá ser constituída por três Lotes, terão início no segundo semestre do Ano 17, com a Apresentação dos Projetos, seguido da sua Aprovação no primeiro semestre do Ano 18, sendo que a Execução de Obras se prevê que tenha início no segundo semestre do Ano 18. A conclusão desta parcela prevê-se que ocorra no segundo semestre do Ano 20, ou seja, a obra será realizada em dois anos e um semestre;

Os momentos indicados constituem previsões, pelo que nada impede que os Proprietários iniciem as respetivas obras antes do momento indicado, designadamente, no caso da **Parcela Privada 14 – Equipamento Escolar Privado**.



## 7. PLANO DE FINANCIAMENTO

O financiamento da execução das obras do PPERUCS encontra-se demonstrado no Anexo II - Programa de Financiamento - PPERUCS. O referido documento descreve e reparte o Investimento Global Estimado (Projeto e Obras) e os Encargos de Investimento por dois grupos tipológicos de parcelas: (1) Obras Decorrentes do Plano, (2) Obras Privadas.

O grupo tipológico (1) "**Obras Decorrentes do Plano**" - cuja caracterização no que respeita às obras de Equipamentos, Estacionamento de Apoio de Praia - POOC, consta dos estudos preliminares já elaborados e que sustentaram a atualização dos Termos de Referência em fevereiro de 2013 - inclui os seguintes projetos e obras: Ribeira de Sasseiros T10; Passagem Inferior à Avenida Marginal; Ruas marginais e EN 6-7; Arruamentos, 1ª, 2ª e 3ª fases; Passagem Superior à EN 6-7; Estacionamento de Apoio de Praia - POOC; Parque Urbano, 1ª, 2ª e 3ª fases; Equipamentos de Apoio ao Parque Urbano; Parque Infantil; Tratamento Fitossanitário do coberto arbóreo; Equipamento social (CD+CP); Equipamento Educativo (EB1 + JI) ou outro fim de interesse público; Equipamento Cultural; Equipamento Desportivo (CG); Equipamento Desportivo (PS); Equipamento Desportivo (CJ-1); Equipamento Desportivo (CJ-2); Ninho de Empresas; Serviço de Apoio ao TPSP; Postos de Transformação.

Este grupo tem um Investimento Global Estimado de 29.404.612,00 €, cujos encargos de investimento serão totalmente suportados pelo proprietário do PRÉDIO A, de acordo com os valores máximos previstos no Anexo II - Programa de Financiamento.

Os equipamentos de apoio ao Parque Urbano serão realizados segundo um modelo de conceção, construção e exploração, em conformidade com as normas legais aplicáveis a este tipo de ocupação do domínio público.

As denominadas obras decorrentes do Plano - Equipamentos, Estacionamento de Apoio de Praia (POOC), Ninho de Empresas e Serviço de Apoio ao TPSP - poderão ser destinadas aos usos de interesse público que o Município entender, de acordo com os respetivos trâmites legais, sem prejuízo de se respeitarem sempre as suas características construtivas constantes dos citados estudos preliminares, nomeadamente em termos de qualidade dos materiais e das tecnologias de construção, de superfície de pavimento e índice de



impermeabilização e, de valores máximos que constam do Anexo II - Programa de Financiamento.

No Anexo II – Programa de Financiamento – constam os valores discriminados dos diversos investimentos a realizar. Os valores relativos aos Equipamentos, Estacionamento de Apoio de Praia (POOC), Ninho de Empresas e Serviço de Apoio ao TPSP, cujos valores máximos constam daquele Anexo II - Programa de Financiamento, serão atualizados anualmente através da aplicação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC) do Instituto Nacional de Estatística (INE). Nos casos do Estacionamento de Apoio de Praia (POOC), Ninho de Empresas e Serviço de Apoio ao TPSP, os respetivos valores constantes do Anexo II – Programa de Financiamento integram ainda os valores dos terrenos correspondentes.

As denominadas obras decorrentes do Plano - Equipamentos, Estacionamento de Apoio de Praia (POOC), Ninho de Empresas e Serviço de Apoio ao TPSP – constituem as obras programadas pelo Município e Administração Central, com impacto na área de intervenção do plano e decorrentes da sua execução e outras ainda com efeitos reais na satisfação das necessidades da envolvente.

A execução faseada das “obras decorrentes do Plano” pressupõe a execução no tempo das correspondentes operações urbanísticas aqui identificadas como “obras privadas”.

Assim, a execução do Plano iniciar-se-á com a apresentação pelos proprietários do PRÉDIO A e do PRÉDIO B do respetivo projeto de loteamento, acompanhado e instruído com minuta de contrato de urbanização, conforme previsto no Regulamento do PPERUCS.

Seguidamente à emissão do respetivo alvará de loteamento, iniciar-se-ão as obras decorrentes do plano e as obras privadas, de acordo com o presente Programa de Execução e Plano de Financiamento e seus anexos.

De acordo com o regime jurídico da urbanização e edificação, seguir-se-á a fase de apresentação dos projetos de arquitetura e especialidades referentes aos edifícios a implantar nas parcelas de terrenos destinados a construção.

O grupo tipológico (2) “**Obras Privadas**” é constituído por 16 parcelas devidamente numeradas, e com os seguintes usos: Habitacional (1, 3, 4, 5, 6, 7, 15 e 16), Habitacional+Comercial (2, 9 e 13), Hotel (8), Terciário (10, 11 e 12), Equipamento Escolar



Privado (14). Tem um Investimento Global Estimado de 240.729.030 € cujos encargos de Investimentos serão totalmente suportados pelo proprietário do PRÉDIO A, com exceção do Equipamento Escolar Privado (14) cujo encargo será suportado pelo proprietário do PRÉDIO B.

A execução plena do PPERUCS representará um investimento total estimado de 270.133.642€, suportado exclusivamente pelos particulares.