

PLANO DE PORMENOR DO DALLAS

PROGRAMA DE EXECUÇÃO PLANO DE FINANCIAMENTO



DIRECÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ABRIL 2014

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	2
2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO.....	2
2.1. Programação das ações previstas no Plano.....	2
3. PLANO DE FINANCIAMENTO.....	5
3.1. Definição das áreas de intervenção.....	5
3.2. Custos das obras de urbanização.....	5
3.3. Cedências.....	6
3.4. Critérios para o apuramento das taxas.....	7
Fig. 1. Planta de Implantação (extrato peça gráfica n.º 01).....	3
Fig. 2. Planta da Situação Transitória (extrato peça gráfica n.º 17).....	5
Fig. 3. Planta de Cedências (extrato peça gráfica n.º 20).....	7
Quadro 1. Programação da execução.....	4
Quadro 2. Estimativa de custos das obras de urbanização.....	6

1. INTRODUÇÃO

O presente Programa de Execução e Plano de Financiamento é parte integrante do Plano de Pormenor do Dallas, e materializa todas as disposições constantes do Capítulo VI do Regulamento do referido Plano de acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro, na sua versão atual (RJIGT), nomeadamente no Capítulo V.

O Programa de Execução e Plano de Financiamento, integra:

- Programa de Execução que indica as ações, a sua calendarização e as responsabilidades adotadas para cada área de intervenção;
- Plano de Financiamento que indica os encargos e receitas decorrentes da implementação do Plano e identifica as Entidades Responsáveis pela sua execução.

2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

2.1. Programação das ações previstas no Plano

A implementação do Plano decorre em diferentes fases a que correspondem determinadas ações. A responsabilidade de execução destas ações cabe aos Proprietários ou à Câmara Municipal do Porto consoante os casos. As ações da responsabilidade dos Proprietários enquadram-se no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação.

A execução do Plano pode ocorrer de forma faseada para cada unidade autónoma suscetível de utilização independente, nos termos definidos no Plano. A CMP é responsável pelas ações relativas aos procedimentos administrativos e pelas obras de urbanização.

A execução dos projetos e obras de infraestruturas, rede viária, estacionamento, percursos pedonais e espaços de utilização coletiva necessários à execução do Plano de Pormenor deverá estar concluída após as obras de reconstrução do Centro Comercial. Poderá haver necessidade de intervir pontualmente no espaço público por forma a não condicionar a realização das operações urbanísticas de alteração e ampliação dos restantes Blocos onde se prevê intervir. De forma a assegurar o acima referido, deve ser seguido a programação estabelecida no Quadro 1.

2.1. Forma de Execução

É da responsabilidade dos Proprietários a execução dos trabalhos que lhe competem de acordo com a programação estabelecida. À Câmara Municipal do Porto cabe o acompanhamento dos procedimentos administrativos e a execução das obras de urbanização. O Quadro 1 que se segue, identifica as áreas de execução, as ações, as tipologias de intervenção, a respetiva programação e define o responsável pela execução.

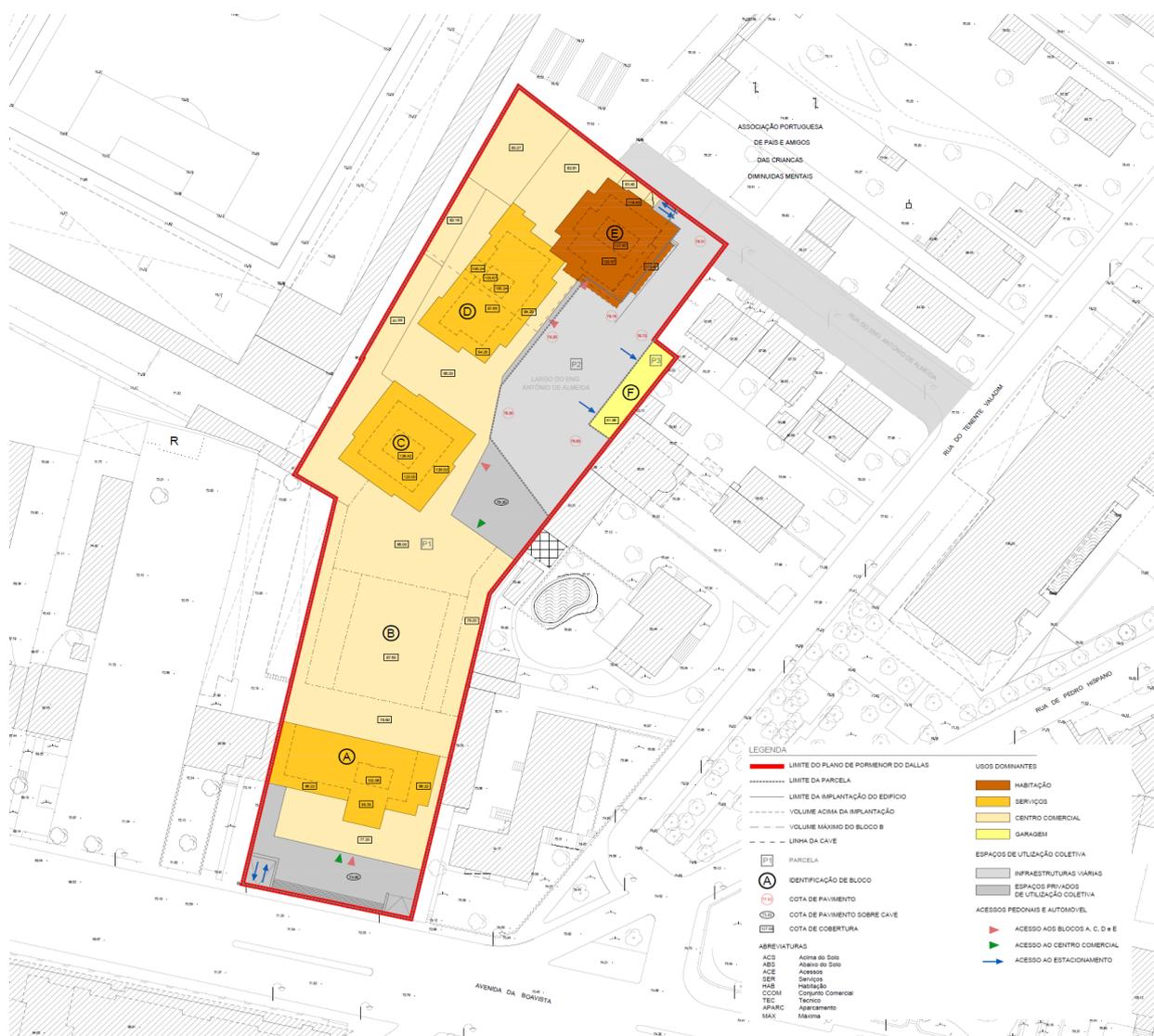


Fig. 1. Planta de Implantação (extrato peça gráfica n.º 01)

FASE	ÁREAS DE EXECUÇÃO	AÇÕES	CRONOLOGIA (ANUAL)					RESP.
			1	2	3	4	5	
1	Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 20/74, (nos termos do art.º 48.º do RJUE) - elimina o lote nº 7 - o novo alvará passará a totalizar 6 lotes.	Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 20/74	X					CMP
2	Registo Predial das novas parcelas.	Cedências e aquisições	X					CMP
3	Requalificação do edificado existente, nomeadamente as operações de alteração ou ampliação dos Blocos A, C, D e de legalização do Bloco E; Obras de urbanização transitórias – necessárias à adequação dos blocos à legislação aplicável (enquanto não é concluído o bloco B).	Elaboração de projetos e apresentação da comunicação prévia (blocos A,C,D,E)	X	X				P
		Controlo Prévio	X	X	X			CMP
		Executar das obras de alteração e ampliação dos blocos.		X	X	X		P
4	Reconstrução do Bloco B - Conjunto Comercial - compreende a ampliação do corpo fronteiro ao Largo do Engenheiro António Almeida e execução das ligações pedonais entre a Avenida da Boavista e o Largo.	Elaboração de projetos e apresentação da comunicação prévia (bloco B)			X	X		P
		Controlo Prévio			X	X	X	CMP
		Executar das obras de alteração ampliação e reconstrução (bloco B)				X	X	P
5	Requalificação do espaço público, e respetivas infraestruturas, no que se refere ao desenho urbano e aos materiais de pavimentos; Requalificação do edifício F através da alteração dos materiais de revestimento.	Projeto de espaço público				X	X	CMP
		Execução da obra do espaço público				X	X	CMP
		Reabilitação do edifício F.					X	P

Quadro 1. Programação da execução

Legenda:

- CMP (Câmara Municipal do Porto)
- P (Privados)

3. PLANO DE FINANCIAMENTO

O Plano de Financiamento indica os encargos decorrentes da implementação do plano e correspondem a:

- Taxas (compensação; TMI; admissão de comunicação prévia e emissão de alvará de autorização de utilização) a aplicar às operações urbanísticas requeridas pelos privados;
- Custos dos projetos de obras de urbanização a suportar pela CMP;
- Custos das obras de urbanização a suportar pela CMP.

3.1. Definição das áreas de intervenção

O Plano de Financiamento aplica-se à área de intervenção do Plano tal como consta da Planta de Implantação. A responsabilidade ao nível do financiamento cabe às entidades responsáveis pela execução das ações previstas no Quadro 1.

3.2. Custos das obras de urbanização

Os encargos com as Obras Urbanização finais serão da responsabilidade da Câmara Municipal do Porto. O custo dos projetos relativos às obras de urbanização finais do Plano de Pormenor será da responsabilidade da CMP, bem como os custos relativos à execução das obras previstas para os arruamentos e outras áreas do domínio público. As obras de arranjos transitórios de espaço público, previstos na peça gráfica n.º 17, são a cargo dos privados.

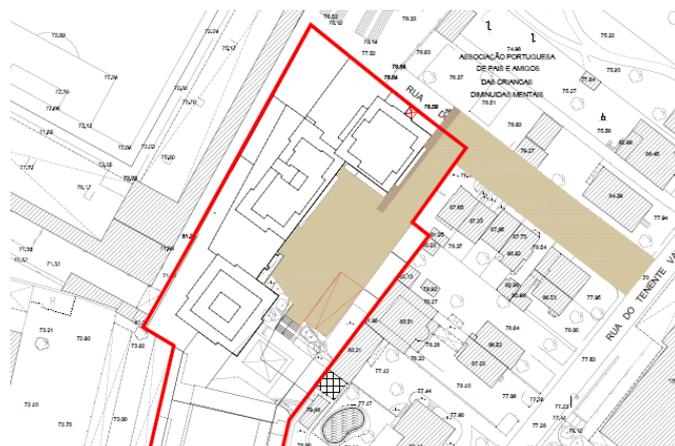


Fig. 2. Planta da Situação Transitória (extrato peça gráfica n.º 17)

A estimativa orçamental das obras de urbanização a cargo da CMP previstas no Plano baseia-se na estimativa de custos por metro quadrado de obras, de acordo com o quadro seguinte:

ENCARGO	VALOR MÉDIO	MEDIÇÃO	VALOR ESTIM
Projetos	€/m ²	m ²	Valor (€)
Projetos das infraestruturas	12,25	3217	39.408,00
Infraestruturas – vias	€/metro quadrado	m ²	Valor (€)
Pavimentos	45,00	3217	144.765,00
Sinalização	4,50	3217	14.476,50
Iluminação Pública	10,00	3217	32.170,00
Mobiliário urbano	5,00	3217	16.085,00
Resíduos sólidos	10,00	3217	32.170,00
Paisagismo	95,00	3217	292.747,00
Infraestruturas redes	€/metro linear	ml	Valor (€)
Redes de gás	50,00	120	6.000,00
Telecomunicações	50,00	120	6.000,00
Saneamento (S)	200,00	120	24.000,00
Abastecimento de água (AA)	120,00	385	46.200,00
Águas pluviais (AP)	200,00	120	24.000,00
Estruturas	Valor unitário	vu	Valor (€)
Posto de transformação (EDP)	60.000	1	60.000,00
TOTAL			738.021,50

Quadro 2. Estimativa de custos das obras de urbanização

3.3. Cedências

De acordo com n.º 2 do art.º 79.º do PDM, nas áreas abrangidas por planos de pormenor, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias deve compreender, as seguintes componentes: as cedências gerais propostas no Plano, determinadas pela aplicação da cedência média e as cedências locais de acordo com o resultante do desenho urbano. A cedência média prevista no Plano Diretor Municipal para os planos de pormenor (art.º85.º, n.º2) corresponde a um índice de 0,37.

De acordo com o regulamento do Plano de Pormenor do Dallas, as áreas de cedência são as que resultam do modelo de ocupação conforme consta da Planta de Implantação, numa área de 484 m² pelo que, para além desta área de cedência indicada na Planta de Áreas de Cedência para o Domínio Municipal (peça gráfica n.º 20) para efeitos de Registo Predial, não existem quaisquer outras.

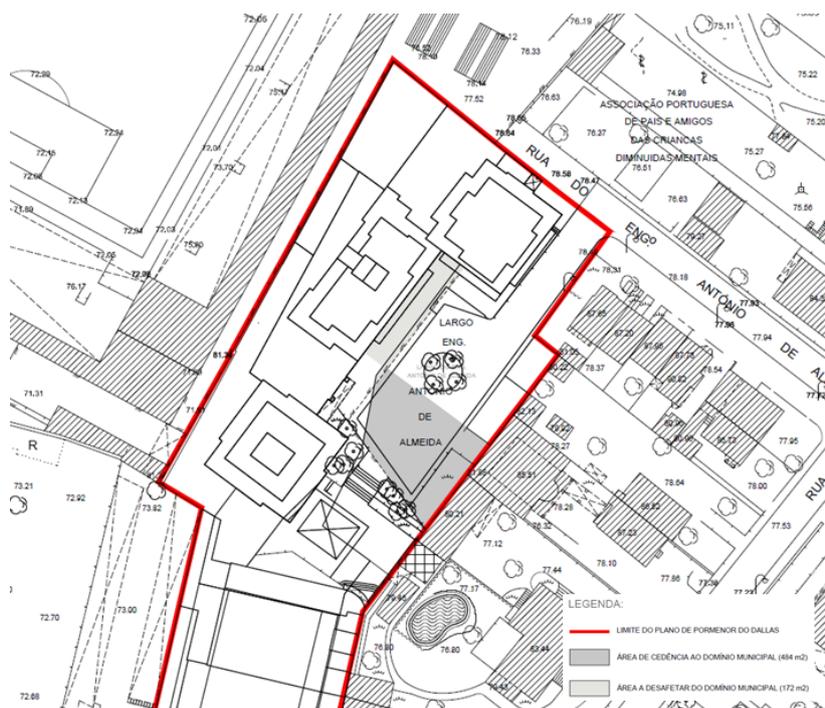


Fig. 3. Planta de Cedências (extrato peça gráfica n.º 20)

3.4. Critérios para o apuramento das taxas

Pela realização das operações urbanísticas previstas na área do Plano, serão devidas taxas municipais, decorrentes da execução das diversas intervenções programadas, nomeadamente as relacionadas com o reforço das infraestruturas, por referência às áreas de construção definidas no Plano, tomando como critério, para as cedências obrigatórias a aplicação do índice de 0,37 à área bruta de construção admitida.

Ao valor das taxas devidas no âmbito das comunicações prévias de edificação necessárias para a concretização do presente Plano de Pormenor são deduzidos os valores já anteriormente pagos no âmbito de anteriores processos que tenham tido por objeto os edifícios previstos no Plano de Pormenor, nos termos do programa de execução e plano de financiamento que integram o relatório do Plano.