

MUNICÍPIO DE SERNANCELHE



ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO PICOTO

EXECUÇÃO DO PLANO

VERSÃO 04 – novembro 2021



ÍNDICE

EQUIPA TÉCNICA3

INTRODUÇÃO4

ADITAMENTO AO PROGRAMA DE EXECUÇÃO6

ADITAMENTO AO PLANO DE FINANCIAMENTO8

MODELO PEREQUATIVO.....11

INDICADORES DE AVALIAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO.....13

EQUIPA TÉCNICA

Carlos Fernandes (coordenação), Nuno Pereira, Carlos Saraiva

EQUIPA DE ACOMPANHAMENTO DA CÂMARA MUNICIPAL DE SERNANCELHE

Lurdes Caiado, Jorge Caetano

ALTERAÇÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DO PICOTO

Execução do Plano

Elaboração e edição:



Proprietário: Câmara Municipal de Sernancelhe



Versão 04, novembro de 2021

INTRODUÇÃO

O presente documento acompanha a proposta de Alteração do Plano de Urbanização do Picoto (PUP), que decorre do seu procedimento de elaboração iniciado pela Câmara Municipal de Sernancelhe através da deliberação tomada na reunião de 29 de julho de 2020, e publicada pelo Aviso n.º 1298/2020, n.º 172, a 3 de setembro de 2020, na II série do Diário da República, e tem por objetivo aditar o Programa de execução e o Plano de financiamento que acompanham o Plano aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 18/2001, publicada no Diário da República n.º 44 de 21 de fevereiro, de acordo com o estipulado na alínea c) do número 2 do artigo 100.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com as devidas adaptações por se tratar de um procedimento de alteração, conforme previsto no número 1 do artigo 119.º também do RJIGT.

A opção de apresentar os dois elementos complementares do PUP aditados, ou seja, o **Programa de execução** e o **Plano de Financiamento**, num único documento ao qual se denominou de **Execução do Plano**, decorre de uma conceção de que a Execução do Plano integra essas duas componentes sendo esses documentos complementares um do outro e em função das propostas de alteração do PUP.

Neste documento também se aborda o **Modelo Perequativo** que se propõe para a execução futura do PUP, uma vez que também ela é uma componente fundamental para a execução de qualquer plano e garantir o disposto no na alínea g) do artigo 99.º do RJIGT, bem como os **Indicadores de avaliação da implementação do plano** exigidos por aplicação do número 5 do artigo 100.º do RJIGT, e que não tinham sido definidos na versão anterior.

Sucintamente, a execução/ operacionalização dos instrumentos de gestão territorial e indemnização no novo RJIGT assenta na diferenciação entre:

- **execução sistemática** que é feita a partir dos sistemas de execução de:
 - a) iniciativa particular
 - b) cooperação
 - c) imposição administrativa
- **execução não sistemática**

Com a execução não sistemática a poder ser mobilizada nas seguintes situações:

- quando a execução do plano territorial de âmbito municipal, ou de parte de um plano possa ser realizada por meio de operações urbanísticas;
- em zonas urbanas consolidadas, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação;

- quando a delimitação de unidades de execução se revele impossível ou desnecessária, à luz dos objetivos delineados pelo próprio plano – n.º 3 do artigo 147.º do RJIGT.

Relativamente ao **Programa de Execução**, ele decorrerá do seguinte:

- das intervenções públicas de infraestruturação consideradas no Plano;
- dos objetivos que o PUP pretende atingir;
- descrição e estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas no Plano;
- indicação dos prazos expectáveis para a execução das intervenções;
- ponderação da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico financeira das propostas do Plano;
- definição dos responsáveis pelo financiamento e dos demais agentes a envolver na execução e, ainda, na estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do Plano.

É importante também referir que o novo RJIGT veio introduzir a exigência dos planos territoriais, como é o caso de um Plano de Urbanização, integrarem orientações para a sua execução e inscrevê-la nos respetivos planos de atividades e orçamentos, o que obriga a que na definição do **Plano de Financiamento** do Plano, seja necessário comprovar a viabilidade económico-financeira das intervenções propostas, por aplicação do princípio de auto sustentabilidade financeira do desenvolvimento urbanístico, conforme definido no artigo 62.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2015, de 14 de maio), neste caso através da apresentação de um plano de pormenor com programa de execução concreto e cronologicamente definido.

Neste sentido os municípios deverão posteriormente elaborar um *programa de financiamento urbanístico* integrado no programa plurianual de investimentos municipais na execução, conservação e reforço das infraestruturas gerais (aprovado anualmente pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal), onde prevejam, antecipadamente, os custos gerais de gestão urbanística e a forma do respetivo financiamento (artigo 174.º do RJIGT);

Também as operações urbanísticas previstas, neste caso no PUP, devem assegurar a execução e o financiamento das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva através da realização das necessárias obras de urbanização, da participação proporcional dos promotores no seu financiamento (através do pagamento de taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas

urbanísticas e da cedência de bens imóveis para fins de utilidade pública), tudo nos termos que forem previstos no plano, conforme definido no artigo 174.º do RJIGT.

Neste caso podemos considerar que o PUP na sua versão alterada prevê, direta ou indiretamente, vários mecanismos de incentivo previstos no artigo 173.º do RJIGT, que visam as seguintes finalidades:

- à conservação da natureza e da biodiversidade,
- à salvaguarda do património natural, cultural ou paisagístico,
- à reabilitação ou regeneração urbanas,
- à dotação adequada em infraestruturas, transportes, equipamentos, espaços verdes ou outros espaços de utilização coletiva,
- à eficiência na utilização dos recursos e eficiência energética.

Atendendo ao quadro legal aqui exposto, importa lembrar que o PUP incide sobre uma zona urbana consolidada dotada em quase toda a sua área das infraestruturas essenciais (cfr. definição da alínea o) do artigo 2.º do RJUE), contemplando propostas que visam essencialmente o preenchimento dos espaços vazios da malha urbana, a reconversão funcional de algumas parcelas, requalificação de alguns espaços públicos e privados e regulamentação das intervenções a realizar no âmbito de eventuais operações urbanísticas, não estando contemplada a criação de qualquer unidade ou subunidade operativas de planeamento e gestão, pelo que se propõe a mobilização da execução não sistemática para toda a área de intervenção do Plano.

Por último referir que a execução do Plano deverá ser avaliada no âmbito da avaliação dos planos prevista no RJIGT (artigo 187.º do RJIGT) devendo ser ajustada (ou revista) caso os resultados desse processo de avaliação venham a demonstrar como necessário.

Relativamente **ao Modelo Perequativo**, O RJIGT aponta para as unidades de execução como o **instrumento preferencial** para a aplicação da perequação compensatória dos benefício e encargos (n.º 1 do artigo 176.º do RJIGT), com a previsão de que os montantes gerados pela perequação entre todos os proprietários dentro da mesma devem compensar-se, de forma que o valor correspondente aos pagamentos a efetuar equilibre o valor dos recebimentos a que haja lugar (artigo 181.º do RJIGT).

No entanto e apesar de ter que haver perequação compensatória no interior de uma unidade de execução (que exige explicitamente uma distribuição perequativa de benefícios e encargos entre os proprietários, no âmbito da correspondente operação urbanística), ficam de fora todas as operações urbanísticas não inseridas em unidade de

execução, pelo que deverá ser ponderada a aplicação de um mecanismo perequativo alternativo em áreas não integradas em unidade de execução, como é o caso desta, optando-se aqui pela utilização de um mecanismo indireto com recurso às taxas urbanísticas.

Por último e de acordo com o previsto no número 5 do artigo 100.º do RJIGT, um Plano de Urbanização deverá incluir indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a avaliação, considerando que os mesmo não tinham sido definidos na versão inicial do PUP e que estes indicadores estão diretamente ligados à execução do Plano optou-se por colocá-los neste documento, sendo os mesmos apresentados no **ponto 4 - Indicadores de avaliação da implementação do plano**.

ADITAMENTO AO PROGRAMA DE EXECUÇÃO

1. ADITAMENTO AO PROGRAMA DE EXECUÇÃO

O programa de execução para a área do PUP, aqui definido, aponta para um prazo implementação de 10 anos (2021 – 2031), e contempla 2 componentes distintas, a saber:

- a) Intervenções no Espaço Público;
- b) Intervenções nas Parcelas Privadas;

Intervenções no Espaço Público

As intervenções no espaço Público correspondem às referidas no ponto 6 do Relatório de Fundamentação da proposta de alteração do PUP e são as seguintes:

- Requalificação de 3 arruamentos existentes na área do Plano (ver ponto 5 do Relatório de Fundamentação da alteração) por forma a dotá-las de todas as infraestruturas urbanas exigidas pelo RJIGT, permitindo assim a urbanização dos terrenos adjacentes e/ou servir alguns edifícios existentes com as adequadas redes públicas de saneamento.
- Criação de percursos pedonais adequados em espaço urbano permitindo efetuar a ligação entre espaços urbanos, em particular entre áreas habitacionais e a Zona Industrial do Picoto, promovendo assim os modos suaves de deslocação;
- Renaturalização do leito do curso de água integrado na Reserva Ecológica Nacional a sul do loteamento da Zona Industrial do Picoto (parecer no âmbito da REN da CCDRN, informação n.º INF_DOGET_LA_11612/2019);

Propõe-se que a execução destas intervenções ocorra durante os 6 primeiros anos de vigência do Plano, ou seja, até 2027 colocando-as assim dentro do período de execução do novo quadro comunitário de apoio (Portugal 2030).

Intervenções nas Parcelas Privadas

As intervenções aqui previstas correspondem à ocupação urbana dos espaços privados referidos no ponto do Relatório de Fundamentação da proposta de alteração do PUP e são as seguintes:

- Criação de novas edificações habitacionais no Espaço Habitacional de Baixa Densidade;
- Criação de novas edificações nas parcelas dos Espaços Habitacionais de Média Densidade I e II ainda não ocupadas;
- Reabilitação de edifícios existentes nas parcelas dos Espaços Habitacionais de Média Densidade I e II;
- Criação de novas edificações destinadas à atividade empresarial nas parcelas/ lotes dos Espaços de Atividades Económicas;

A construção de novos edifícios, será da responsabilidade dos proprietários das parcelas/ lotes localizados nos Espaços Habitacionais ou Empresariais onde poderão ser implantados edifícios, de acordo com as suas intenções, disponibilidades de investimento e necessidades de intervenção.

Relativamente às intervenções de reabilitação de edifícios, serão realizadas de acordo com as regras urbanísticas e arquitetónicas definidas no regulamento do PUP. A sua realização será da responsabilidade dos proprietários das parcelas, também de acordo com as suas intenções, disponibilidades de investimento e necessidades de intervenção, prevendo-se que pelo menos 5 edifícios sejam reabilitados durante a vigência do Plano .

Atendendo ao histórico de intervenções urbanísticas realizadas nos últimos anos, à estrutura fundiária da área do Plano, as atividades dominantes e a perspetiva de disponibilização de incentivos à criação de atividades empresariais (eventualmente enquadrados em candidatura a fundos comunitários no âmbito do Portugal 2030 ou outros quadros de financiamento nacional) durante o período de programação do Plano de Execução aqui proposto (10 anos), prevê-se a criação de pelo menos 5 novos edifícios destinados à instalação de empresas, correspondendo às parcelas/ lotes que hoje estão por ocupar na área do PUP qualificadas como Espaços de Atividades Económicas.

Relativamente a edifícios habitacionais, prevê-se que a possam ser construídos pelo menos 8 novos fogos aos quais devemos adicionar a previsão de reabilitação de pelo menos 5 edifícios na área do PUP.

A aquisição de parcelas privadas para efeitos de execução do Plano ficará como uma opção em aberto para as situações no âmbito do previsto dos instrumentos de execução legalmente previstos no RJIGT para a execução de planos de Urbanização (artigos 154.º a 164.º do RJIGT).

A seguir apresenta-se o cronograma do Programa de Execução.

Cronograma do Programa de Execução											
Intervenção		ano de vigência do Plano									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Espaço público	Renaturalização do leito do curso de água integrado na REN a sul do loteamento do Picoto.										
	Requalificação de 3 arruamentos existentes										
	Criação de percursos pedonais adequados										
Parcelas privadas	Criação de 5 edifícios destinados à instalação de empresas										
	Criação de 8 novas habitações										
	Reabilitação de 5 habitações										

ADITAMENTO AO PLANO DE FINANCIAMENTO

2. ADITAMENTO AO PLANO DE FINANCIAMENTO

Inicia-se este ponto efetuando uma avaliação Económico Financeira do Plano, vista quer na perspetiva dos espaços públicos quer das parcelas privadas, uma vez que se considera ser esta a fundamentação que justifica a sustentabilidade Económico Financeira do Plano, conduzindo assim às opções constantes do aditamento ao Plano de financiamento do PUP.

Relativamente aos arrumamentos públicos a requalificar, à criação de percursos pedonais, todos eles correspondem a intervenções a efetuar em novos espaços adquiridos para domínio público. Assim as ações a realizar em espaço público, decorre daquilo que é uma responsabilidade direta do município, existindo a necessidade de adaptar o espaço público às novas funções e adequar as suas características físicas devido à criação dos novos percursos pedonais e dos novos espaços de usufruição pública. De igual modo a renaturalização do leito do curso de água integrado na Reserva Ecológica Nacional a norte e sul do loteamento da Zona Industrial do Picoto a responsabilidade financeira pela intervenção assumida integralmente pelo município uma vez que essa intervenção recais sobre um espaço de domínio público hídrico que tinha sido anteriormente intervencionada pelo município (no âmbito das obras de urbanização do loteamento da Zona industrial do Picoto).

O financiamento da parte pública deverá ser assim financiada através de fundos municipais, nomeadamente do seu orçamento, propondo-se, contudo, que as intervenções propostas sejam, pelo menos em parte, integradas no âmbito do Portugal 2030, através de candidaturas aos avisos de candidatura que venham a ser abertos âmbito das prioridades do Programa Portugal 2030, eventualmente enquadradas nas prioridades “Sustentabilidade Demográfica” e/ ou “Energia e Alterações Climáticas”, a serem elaboradas pelo município e que poderá permitir o cofinanciamento comunitário de uma parte da intervenção.

Relativamente às intervenções em espaços privados, as intervenções propostas sendo estas distintas merecem uma avaliação também ela distinta.

Assim, e no caso da criação dos novos edifícios destinados a habitação ou à instalação de atividades empresariais a realizar nas parcelas/ lotes não ocupados na área do Plano, a sua viabilidade económico financeira estará assegurada, uma vez que não será necessário proceder a qualquer investimento em novos arruamentos ou obras de urbanização para criação de novas infraestruturas urbanas, apenas se prevendo a requalificação infraestrutural de arruamentos existentes e que hoje não estão devidamente infraestruturados, sendo que a compensação decorrente dessas intervenções ocorrerá no âmbito do pagamento de taxas urbanísticas no momento da concretização das operações urbanísticas que venham a ocorrer na área do Plano, pelo que também aqui não se colocam problemas de viabilidade e equidade.

Quanto às restantes intervenções em espaço privado, ou seja, a reabilitação de edifícios existentes, deverão todas elas ser realizadas através das correspondentes operações urbanísticas, nomeadamente de reabilitação dos edifícios, aplicando-se aqui os mesmos princípios descritos para as operações a realizar nas parcelas não edificadas servidas por infraestruturas atrás referidas.

Na página seguinte apresentam-se as estimativas de valores de investimentos previstos e a respetiva justificação do seu cálculo.

Intervenções no Espaço Privado

- Requalificação infraestrutural de 3 arruamentos existentes na área do PUP (ver ponto 5 do Relatório de Fundamentação da alteração) por forma a dotá-las de todas as infraestruturas urbanas exigidas pelo RJIGT para o solo urbano, incluindo a criação / reformulação das redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, energia elétrica e iluminação pública urbano (assinaladas nas peças desenhadas de acompanhamento).

Valor estimado para a intervenção: 56 824 €

Justificação do cálculo:

- Rede de abastecimento de água – reforço da infraestrutura numa extensão de 469 m a um valor unitário de 30 €/ m = 14 070 €.
- Rede de drenagem de águas residuais - reforço da infraestrutura numa extensão de 686 m a um valor unitário de 40 €/ m = 27 440 €.
- Rede elétrica enterrada – reforço da infraestrutura numa extensão de 323 m a um valor unitário de 18 €/ m = 5 814 €.
- Iluminação pública – colocação de 10 postes com luminária de baixo consumo energético (LED) a um valor unitário de 950 €/ un. = 9 500 €.

- Criação de percursos pedonais adequados em espaço urbano (assinaladas nas peças desenhadas de acompanhamento).

Valor estimado para a intervenção: 35 520 €

Justificação do cálculo: prevê-se uma intervenção de pavimentação a cubo de granito em 1 126 m² de espaço público a um valor unitário de 20 €/ m²+ colocação de lancis em 375 m a um valor unitário de 12 €/ m + reforço da infraestrutura de drenagem de águas pluviais em 425 m de extensão a um valor unitário de 20 €/ m.

- Renaturalização do leito do curso de água integrado na Reserva Ecológica Nacional a sul do loteamento da Zona Industrial do Picoto

Valor estimado para a intervenção: 2 550 €

Justificação do cálculo: prevê-se uma intervenção de renaturalização em 10 m de extensão da linha de água a um valor unitário aproximado de 255 €/ m

Assim, este Plano de financiamento prevê um valor total de investimento, para os 6 primeiros anos de vigência do PUP nesta versão, de **94 894 €**, sendo esse investimento da responsabilidade municipal, o qual é plausível que possa ser parcialmente candidatado a financiamento comunitários (Portugal 2030) mobilizado através de candidaturas que se enquadrem nas prioridades do Programa Portugal 2030.

Relativamente ao investimento privado, o qual se prevê ser repartido ao longo de 10 anos, não é avançada qualquer estimativa uma vez dada a natureza do Plano, uma vez que se constitui como uma proposta para parcelas/lotes privados, existindo um grau de incerteza de tal forma elevado que aconselha a que não se efetue tal exercício.

A seguir apresenta-se a tabela resumo do Plano de Financiamento com a indicação dos valores de investimento público previstos.

Tabela Resumo do Plano de Financiamento Público													
Intervenção		Valor estimado (€)	Natureza do investimento	ano de vigência do Plano									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Espaço Público	Requalificação infraestrutural de 3 arruamentos existentes	56 824 €	Público										
	Criação de percursos pedonais adequados	35 520 €	Público										
	Renaturalização do leito do curso de água integrado na REN a sul do loteamento do Picoto	2 550 €	Público										
Valor total estimado público		94 894 €											

MODELO PEREQUATIVO

3. MODELO PEREQUATIVO

Atendendo ao referido na introdução sobre a Perequação de benefícios e encargos, ao definido no RJIGT (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) e a que o processo de transformação urbanística na área de intervenção do Plano de Urbanização do Picoto ocorrerá maioritariamente através da edificação reportada a cada uma das propriedades já constituídas previamente ao Plano, o modelo perequativo que se propõe visando a justa repartição dos benefícios e encargos gerados pelo Plano, é definido através de um mecanismo indireto, com recurso à utilização das taxas urbanísticas unitárias diferenciadas a definir em Regulamento Municipal.

Esta opção surge em virtude de este Plano se enquadrar e ter por objeto um espaço urbano relativamente consolidado e urbanizado, faltando preencher alguns lotes / parcelas correspondendo a sua maioria à área de baixa densidade habitacional, cuja urbanização poderá perfeitamente ser apoiada em termos infraestruturais nos arruamentos existentes adjacentes. Assim entendeu-se não se propor nenhuma unidade ou subunidade operativas de planeamento e gestão para a área do PUP, remetendo-se para uma execução não sistemática do Plano, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação para zonas urbanas consolidadas.

O mecanismo perequativo proposto consiste na diferenciação das taxas urbanísticas unitárias por metro quadrado (m²) de área total de construção e em função do uso previsto para o edifício, sendo o valor da taxa maior, quanto maior for a área de construção, ou seja, a sua diferenciação estará diretamente ligada à dimensão das futuras intervenções.

Remete-se para os valores previstos no respetivo Regulamento Municipal por forma a que as mesmas estejam ajustadas aos valores aplicados no restante território municipal, evitando-se assim uma taxação desajustada da fundamentação que levou à definição inicial dos valores das taxas urbanísticas, no âmbito da legislação aplicável.

**INDICADORES DE AVALIAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO
DO PLANO**

4. INDICADORES DE AVALIAÇÃO DA IMPLEMENTAÇÃO DO PLANO

De acordo com o previsto no artigo no número 5 do artigo 100.º do novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, o Plano de Urbanização do Picoto deveria incluir indicadores qualitativos e quantitativos que suportem a sua avaliação, considerando que, por um lado, não tinam sido inicialmente definidos e, por outro lado, estes indicadores estarão diretamente ligados à execução do Plano optou-se por colocá-los neste documento.

Assim sendo foram definidos os indicadores de suporte à avaliação (qualitativos e quantitativos) constantes da tabela seguinte:

Indicadores de suporte à avaliação (n.º 5 do artigo 100.º do RJIGT)			
Indicadores		Medição	Unidade
Qualitativos	Apreciação da qualidade do espaço público pela população	Inquérito direto aos cidadãos	Grau de satisfação
	Apreciação global das disposições do plano ao cumprimento dos seus objetivos	Inquérito aos munícipes, funcionários e dirigentes municipais	Grau de cumprimento
Quantitativo	Realização das ações previstas no Programa de Execução	Verificação das ações realizadas face ao proposto no Programa de Execução	Número
	Investimento público realizado na área do plano	Verificação do investimento realizado face ao proposto no Plano de Financiamento	Valor em euros
	Realização das obras de edificação privadas previstas para a área do plano	Verificação das edificações realizadas face ao proposto no Programa de Execução	Número