

Projecto final – Projecto final

Plano de Pormenor para a Unidade de Planeamento UP1 de Santo Amador - Moura

PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

Janeiro de 2010

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

1.

INTRODUÇÃO

De acordo com o prescrito no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro com as alterações introduzidas pelo Decreto -Lei n.º 53/2000, de 7 de Abril, pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, pela Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, pela Lei n.º 56/2007, de 31 de Agosto, pelo Decreto -Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro e pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro, é definido que os planos abrangidos por este decreto, nomeadamente os Planos de Pormenor deverão ser acompanhados de um Programa de Execução e respectivo Plano de Financiamento.

Pretende-se com o presente documento apresentar o Programa de Execução e respectivo Plano Financeiro da Unidade de Planeamento 1 de Santo Amador.

Tendo em consideração os zoneamentos definidos, a UP1 foi estruturada em Unidades de Execução, para um maior controlo no decorrer da sua implementação.

O faseamento proposto é indicativo, podendo vir a ser alterado por razões decorrentes da iniciativa privada ou por decisão da autarquia, nomeadamente pela disponibilidade de recursos para o investimento.

Pretendeu-se evitar o detalhe relativamente às opções propostas, na perspectiva de que o presente documento é complementar ao restante conteúdo documental previsto na lei.

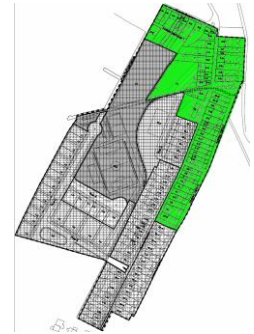
PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

2.

UNIDADES DE EXECUÇÃO

A Unidade de Planeamento 1 de Santo Amador está disposta por 3 Unidades de Execução:

a) **Unidade de Execução 1**, que corresponde ao Espaço Residencial Consolidado e parte das Zonas de Espaço Verde de Produção.



b) **Unidade de Execução 2**, que corresponde ao Espaço Residencial de Expansão, a parte dos Espaços Verdes de Recreio e Lazer;



c) **Unidade de Execução 3**, que corresponde ao Espaço de Actividades Económicas, a parte dos Espaços Verdes de Recreio e Lazer e a parte do Espaço Verde de Produção.



*Para a concretização do atrás exposto e transversal a todas as Unidades de Execução, é necessário proceder à **regularização das margens do barranco** que atravessa toda a área de intervenção.*

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

A **Unidade de Execução 1** será concretizada através de operações urbanísticas individuais ou promovidas em associação pelos proprietários envolvidos.

Para a concretização da totalidade das infraestruturas e arruamentos de responsabilidade da Câmara Municipal de Moura e nomeadamente a constituição do Lote HP21, é necessário proceder à aquisição de uma área de 419,2 m² para a conclusão do caminho paralelo à Rua de Moura por nascente.

No que respeita à **Unidade de Execução 2** será concretizada através de dois mecanismos complementares:

- a) Promoção de operações urbanísticas individuais nos lotes legalmente pré-existent e expropriação por utilidade pública das frentes existentes para ampliação da parte sul da Rua de Moura;
- b) Sistema de cooperação entre os titulares dos lotes previstos e a Câmara Municipal de Moura.

A sua execução irá depender da evolução da iniciativa dos particulares. A Câmara Municipal de Moura obriga-se a proceder às obras de urbanização correspondentes a quando da emissão de licença de obras nos lotes formatados pelo plano.

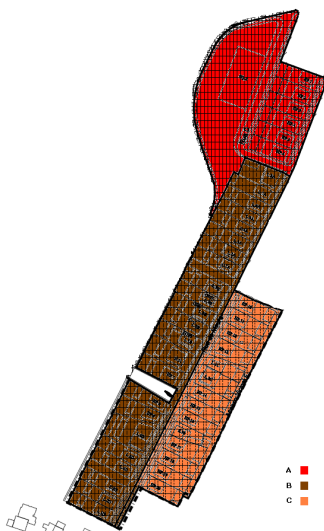
Foram definidas três fases:

Fase A – que corresponde aos lotes HP1 a HP6 e EQ2

Fase B – que corresponde aos restantes lotes do espaço residencial de expansão do lado poente da Rua de Moura

Fase C – Lotes do espaço residencial zona de expansão do lado nascente da Rua de Moura

A **Unidade de Execução 3**



A
B
C

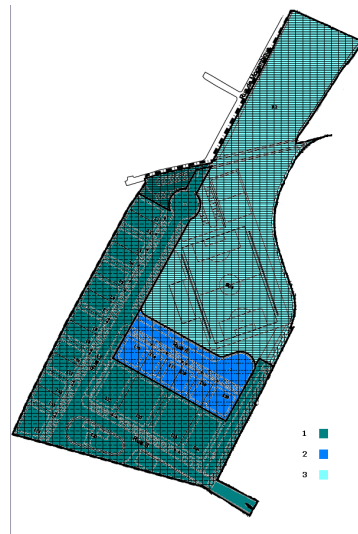
será concretizada através do sistema

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

de imposição administrativa, com recurso à expropriação por utilidade pública dos terrenos de titularidade privada, nomeadamente referentes aos artigos 122, 250, perfazendo um total de 1.500 m².

Esta Unidade de Execução será concretizada em três fases:

- A 1ª fase corresponde aos lotes I1 a I14 e I21 a I25, integrando as denominadas Rua B e Rua C.
- A 2ª fase corresponde aos lotes I15 a I20 e Rua A.
- A 3ª fase integra a Zona Desportiva que inclui os campos de jogos e balneário de apoio.



3.

PROGRAMA DE EXECUÇÃO

Como referido anteriormente, para a concretização da UP é necessário proceder à **regularização das margens do barranco** que atravessa toda a unidade de planeamento, sendo essa a primeira intervenção a realizar simultaneamente com a 1ª fase da UE3, respeitante à Zona Industrial.

A Câmara Municipal de Moura conta neste momento com seis promotores inscritos na Bolsa de Empreendedores para esta Zona Industrial, que solicitam cerca de 4.000 m² de terreno para a implementação das suas actividades.

No ano 2, e considerando a interligação existente com a regularização do barranco, proceder-se-á à execução da 2ª fase da UE3, bem como à execução da UE1.

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

A última fase da UE3, de acordo com o zoneamento definido deverá ser implementada conjuntamente com a fase A da UE2, que integra o EQ2, destinado a equipamento ainda não definido.

A execução da fase B e C da UE3, correspondente ao espaço residencial de expansão, poderá ter mais imponderáveis tendo em consideração, como foi referido anteriormente, que irá depender da evolução da iniciativa dos particulares. De qualquer forma, a Câmara Municipal de Moura garantirá a consistência da implementação das obras de urbanização.

Deverá ainda equacionar-se a hipótese do alargamento da parte sul da Rua de Moura, respeitante à UE2, ser simultânea com a 1ª fase da Zona Industrial.

CRONOGRAMA

		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	
	Reabilitação do barranco	■					
UE1	<i>Aquisição Terrenos</i>	■					
	Espaço Residencial Consolidado		■				
UE2	<i>Aquisição Terrenos</i>		■				
	Espaço Residencial de Expansão	Fase A		■			
		Fase B			■		
		Fase C				■	
UE3	<i>Aquisição Terrenos</i>	■					
	Espaço de Actividades Económicas	1ª Fase	■				
		2ª Fase		■			
	Espaços Verdes de Recreio e Lazer			■			

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

UE1

Espaço Residencial Consolidado

Designação	Estimativa
Infraestruturas	
Redes de drenagem de águas residuais e pluviais	8.250,00 €
Redes de abastecimento de Águas	8.750,00 €
Rede de Gás	24.500,00 €
Rede de Telecomunicações	2.500,00 €
Rede de Electricidade	10.500,00 €
Arruamentos	
Circulação pedonal, viária e estacionamento	53.805,50 €
Caminhos	0,00 €
Zonas Verdes	0,00 €
TOTAL	129.966,60 €

UE2

Espaço Residencial de Expansão - fase A

Designação	Estimativa
Infraestruturas	
Redes de drenagem de águas residuais e pluviais	24.262,15 €
Redes de abastecimento de Águas	1.475,00 €
Rede de Gás	15.507,70 €
Rede de Telecomunicações	3.510,00 €
Rede de Electricidade	40.000,00 €
Arruamentos	
Circulação pedonal, viária e estacionamento	73.869,05 €
Caminhos	0,00 €
Zonas Verdes	19.385,00 €
TOTAL	213.610,68 €

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

UE2

Espaço Residencial de Expansão - fase B

Designação	Estimativa
Infraestruturas	
Redes de drenagem de águas residuais e pluviais	33.270,05 €
Redes de abastecimento de Águas	4.375,00 €
Rede de Gás	8.308,30 €
Rede de Telecomunicações	1.501,50 €
Rede de Electricidade	10.000,00 €
Arruamentos	
Circulação pedonal, viária e estacionamento	63.999,79 €
Caminhos	0,00 €
Zonas Verdes	0,00 €
TOTAL	145.745,57 €

UE2

Espaço Residencial de Expansão - fase C

Designação	Estimativa
Infraestruturas	
Redes de drenagem de águas residuais e pluviais	932,80 €
Redes de abastecimento de Águas	0,00 €
Rede de Gás	3.857,00 €
Rede de Telecomunicações	1.501,50 €
Rede de Electricidade	10.000,00 €
Arruamentos	
Circulação pedonal, viária e estacionamento	28.717,15 €
Caminhos	15.255,00 €
Zonas Verdes	0,00 €
TOTAL	72.316,14 €

Nota: As obras relativas às redes de águas para esta fase foram contabilizadas na fase B, uma vez que a mesma rede serve as duas fases.

Câmara Municipal de Moura

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

UE3

Espaço de Actividades Económicas - Fase 1

Designação	Estimativa
Infraestruturas	
Redes de drenagem de águas residuais e pluviais	66.000,00 €
Redes de abastecimento de Águas	30.300,00 €
Rede de Gás	14.450,00 €
Rede de Telecomunicações	6.500,00 €
Rede de Electricidade	37.500,00 €
Arruamentos	
Circulação pedonal, viária e estacionamento	245.293,00 €
Caminhos	0,00 €
Zonas Verdes	5.170,00 €
Reabilitação do barranco	927.050,81€
TOTAL	1.332.263,81 €

UE3

Espaço de Actividades Económicas - Fase 2

Designação	Estimativa
Infraestruturas	
Redes de drenagem de águas residuais e pluviais	11.000,00 €
Redes de abastecimento de Águas	9.750,00 €
Rede de Gás	4.550,00 €
Rede de Telecomunicações	1.500,00 €
Rede de Electricidade	8.500,00 €
Arruamentos	
Circulação pedonal, viária e estacionamento	69.135,50 €
Caminhos	0,00 €
Zonas Verdes	0,00 €
TOTAL	125.322,60 €

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

UE3

Espaço Verde de Recreio e Lazer

Designação	Estimativa
Infraestruturas	
Redes de drenagem de águas residuais e pluviais	11.000,00 €
Redes de abastecimento de Águas	4.250,00 €
Rede de Gás	1.750,00 €
Rede de Telecomunicações	1.000,00 €
Rede de Electricidade	12.500,00 €
Arruamentos	
Circulação pedonal, viária e estacionamento	46.701,50 €
Caminhos	0,00 €
Zonas Verdes	43.205,00 €
Campo de jogos (grande)	67.500,00 €
Campo de jogos (pequeno)	12.112,50 €
Balneários de apoio	187.200,00 €
TOTAL	464.662,80 €

Estimativa Orçamental sem aquisição de terrenos

Reabilitação do barranco	927.050,81 €
Espaço Residencial Consolidado	129.966,60 €
Espaço Residencial de Expansão - Fase A	213.610,68 €
Espaço Residencial de Expansão - Fase B	145.745,57 €
Espaço Residencial de Expansão - Fase C	72.316,14 €
Espaço de Actividades Económicas- 1ª Fase	405.213,00 €
Espaço de Actividades Económicas- 2ª Fase	125.322,60 €
Espaço Verde de Recreio e Lazer	464.662,80 €
TOTAL	2.483.888,21 €

Nota 1: O traçado das redes de águas contempla, para o Espaço Residencial de Expansão (ERExp), e para o Espaço Residencial Consolidado (ERCon), um total de 84600€ de obras. Que incluem a remodelação da rede existente. Uma vez que esta remodelação não resulta do processo de urbanização proposto pelo plano, mas da necessidade de reforçar a rede existente tendo em consideração a futura adução da água pela zona da EN, consideraram-se exclusivamente as redes de incêndios e rega para efeitos desta estimativa, num total, para o conjunto da ERExp, de 5875€, e para a ERCon de 8750€.

Nota 2: As obras relativas às redes de águas para a fase C do Espaço Residencial de Expansão foram contabilizadas na fase B, uma vez que as duas fases são servidas pela mesma rede.

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

PROGRAMAÇÃO FINANCEIRA

		Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	TOTAL
	Reabilitação do barranco	927.050,81					927.050,81
UE1	Aquisição Terrenos	475,00					475,00
	Espaço Residencial Consolidado		129.966,60				129.966,60
UE2	Aquisição Terrenos		272,90				272,90
	Espaço Residencial de Expansão	Fase A		213.610,68			213.610,68
		Fase B			145.745,57		145.745,57
		Fase C				72.316,14	72.316,14
UE3	Aquisição Terrenos	20.768,00					20.768,00
	Espaço de Actividades Económicas	1ª Fase	405.213,00				405.213,00
		2ª Fase		125.322,60			125.322,60
	Espaço Verde de Recreio e Lazer			464.662,80			464.662,80
	TOTAL	1.353.506,81	255.562,10	678.273,48	145.745,57	72.316,14	2.505.404,10

A fonte de financiamento relativa aos valores apresentados é exclusivamente a Câmara Municipal de Moura.

Terrenos a Adquirir:

-Na Zona Industrial:

Secção B

Prédio nº 121 - aprox. 6570 m2

Prédio nº 122 – aprox. 13820 m2

Prédio nº 120 – aprox. 378 m2 (inclui alargamento da rua de Moura)

-Para alargamento da Rua de Moura (acesso à ZI):

Secção B

Prédio nº 137 – aprox. 32.5 m2

Prédio nº 136 – aprox. 56 m2

Prédio nº 241 – aprox. 55 m2

Prédio nº 240 – aprox. 16 m2

Prédio nº 251 – aprox. 5 m2

Prédios urbanos

Descrição nº 00236/140492 – aprox. 17.5 m2

Loteamento com alvará nº 4/81

Lote nº 1 – aprox.13.3 m2

Lote nº 2 – aprox.15.2 m2

Lote nº 3 – aprox.14.6 m2

Lote nº 4 – aprox.6.8 m2

PLANO DE PORMENOR DA UP1 DE SANTO AMADOR

Lote nº 5 – aprox. 8 m2

Lote nº 6 – aprox.33 m2

-Para abertura de travessa de ligação na zona consolidada:

Secção B

Prédio nº 131 – aprox. 420 m2

Prédio nº 132 – aprox. 55 m2

Foi definido o preço médio de 1€ para a aquisição de terrenos.

5.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No que respeita à Zona Industrial, a Câmara Municipal de Moura aceita candidaturas no âmbito da Bolsa de Empreendedores. Com a completa execução da Zona Industrial, a Câmara Municipal de Moura disponibilizará aos promotores uma área de 37623 m² em lotes destinados a actividades do tipo industrial e de armazenagem.

Havendo uma avaliação intercalar do PorAlentejo prevista para 2011, existe a possibilidade, dependendo do grau de execução dos projectos contratualizados, de garantir financiamento FEDER para a Zona Industrial, que rondará os 55%, cerca de 270.000 €.