

---

**PLANO DE PORMENOR DOS BACELOS**  
**PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO**

**Proposta de Plano**

**Maio de 2014**

## **Introdução**

O presente documento organiza-se segundo as disposições da alínea d) do número 2 do artigo 92º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, e compõe-se de três partes:

- a) Programa de Execução das ações previstas
- b) Programação temporal das ações previstas
- c) Plano de Financiamento

A elaboração do Programa de Execução e do Plano de Financiamento foi objeto de articulação específica com a Câmara Municipal de Palmela, no sentido de articular as suas disposições com os instrumentos e políticas de competência da autarquia, em particular no que respeita à programação financeira e plano de atividades.

O processo de execução e a determinação das etapas de desenvolvimento do Plano deverá ser gradual, com aproximações sucessivas e em função de critérios de oportunidade do mercado imobiliário e de capacidade financeira dos respetivos promotores. Como impulsionadora do Plano e, no quadro dos objetivos preconizados nos respetivos Termos de Referência, a Câmara Municipal de Palmela tem interesse em que a transformação do solo ocorra de forma programada e concertada entre os diversos intervenientes.

## PARTE I – PROGRAMA DE EXECUÇÃO

### **Operações de valorização do património arqueológico e natural**

A implementação das propostas de valorização do património arqueológico assenta na construção de um novo acesso pedonal e automóvel entre o terreiro adjacente à Rua Dom Jorge de Lencastre e a zona envolvente às Grutas e na requalificação do acesso existente, paralelo à linha de água.

O novo acesso, para além de garantir melhores condições de circulação e estacionamento automóvel e aproximação pedonal de visitantes ao monumento, estrutura um conjunto de unidades comerciais e um empreendimento turístico de apoio e dinamização da área.

A requalificação do acesso atual articula-se com a intervenção de proteção ecológica da ribeira, para além de proporcionar uma melhoria das condições de acessibilidade pedonal e de estacionamento público.

Para além destas ligações, integram-se neste ponto as intervenções de valorização paisagística e arqueológica, no sentido da musealização e interpretação do Monumento Nacional e de ordenamento dos espaços abertos adjacentes.

#### *1. Novo acesso às Grutas*

Em termos de programação da execução, e pelo facto de ser uma intervenção com incidência em várias parcelas privadas, propõe-se a implementação em duas fases:

- a) construção da nova ligação urbana;
- b) reestruturação urbana da área adjacente aquela nova ligação.

Pelo seu carácter prioritário e determinante para a execução da operação, propõe-se a constituição de uma Unidade de Execução de iniciativa municipal (UE 4) para a implementação da nova ligação. Nos termos do artigo 119º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, propõe-se que o sistema de execução a adotar nesta Unidade de Execução seja o da Imposição Administrativa. Na parcela P037 (onde se propõe o Terreiro Multi-Usos) prevê-se o recurso à cedência para o domínio público municipal da área necessária à abertura do acesso.

Os custos associados à implementação da Unidade de Execução serão suportados por três fontes de financiamento:

- investimento da CMP;
- taxas associadas aos processos das operações urbanísticas adjacentes à nova ligação;
- fundos comunitários, resultantes de candidaturas conjuntas com participação da CMP.

Para o cálculo do valor de expropriações recorreu-se a valores definidos em função da classificação no PDM em vigor, ao abrigo das disposições do Código das Expropriações:

	Estimativa de custo unitário
Expropriações	
1952 m2 em H2c	€32,71/m2
323 m2 em Área de Património	€0,87/m2

### *2. Requalificação do acesso sul às Grutas (caminho paralelo a linha de água)*

Prevê-se a melhoria das condições de acessibilidade pedonal às Grutas e dotação de uma bolsa de estacionamento.

Os custos associados à requalificação deste acesso serão suportados por três fontes de financiamento:

- investimento da CMP;
- investimento de entidades públicas com responsabilidade pela proteção e valorização do património cultural, designadamente a DGPC;
- fundos comunitários, resultantes de candidaturas conjuntas com participação da CMP.

### *3. Valorização paisagística da área adjacente às Grutas*

Relativamente às intervenções de valorização paisagística e arqueológica, prevê-se a intervenção conjunta e articulada da CMP e da DGPC, enquadrada por protocolo celebrado com esse fim.

Os custos associados às intervenções de valorização paisagística e arqueológica serão suportados por três fontes de financiamento:

- investimento da CMP;
- investimento de entidades públicas com responsabilidade pela proteção e valorização do património cultural, designadamente a DGPC;
- fundos comunitários, resultantes de candidaturas conjuntas com participação da CMP.

## **Construção de Equipamentos**

O PPB propõe a construção de um equipamento de uso coletivo, o Espaço Multiusos, situado no terreno adjacente à Rua Dom Jorge de Lencastre.

### *1. Espaço e Terreiro Multiusos*

A construção do Espaço Multiusos envolve uma parceria entre a Sociedade de Instrução Musical, proprietária da área de implantação do equipamento e do espaço adjacente e a Câmara Municipal de Palmela. Admite-se a possibilidade de alargar as formas de parceria a outras instituições e entidades, públicas ou privadas, designadamente a Junta de Freguesia de Quinta do Anjo, quer na fase de construção e respetivo financiamento, quer na gestão, utilização e manutenção operacional.

Relativamente ao espaço adjacente – Terreiro Multiusos – propõe-se que se mantenha como espaço aberto de referência no aglomerado da Quinta do Anjo e que, consequentemente, seja predominantemente acessível ao público, apesar de permanecer como domínio privado da Sociedade de Instrução Musical. Admite-se a celebração de parcerias com vista à sua utilização e animação, garantindo-se o acesso público e desimpedido, sem prejuízo de eventos pontuais, onde possa haver lugar a condicionamento do acesso ao público.

## Estruturas de proteção ecológica

As ações previstas pelo plano no âmbito da proteção de elementos da estrutura ecológica incluem:

- a) a construção de Bacias de Retenção associadas à ribeira de Quinta do Anjo, em área a sul do aglomerado e integralmente incluída no perímetro urbano;
- b) ações de proteção, reforço e manutenção da galeria ripícola, leito e margens da ribeira.

A sua implementação decorre das competências legalmente cometidas ao Instituto da Água, I.P., ARH Tejo – Administração da Região Hidrográfica do Tejo, e à Câmara Municipal de Palmela, sem prejuízo de outras parcerias de financiamento, construção e manutenção que venham a ser estabelecidas, nomeadamente com o ICNF e a CCDR-LVT. Prevê-se que o financiamento para as ações propostas venha a integrar candidaturas conjuntas a fundos comunitários.

### *1. Construção de Bacia de Retenção na ribeira da Quinta do Anjo, em área a sul do aglomerado e integralmente incluída no perímetro urbano;*

Integra as intervenções previstas para a construção da Bacia de Retenção, incluindo limpezas, modelações de terreno e execução de planos de plantação e sementeira.

A proposta de construção da bacia de retenção decorre do Estudo de Viabilidade de Implementação de Bacias de Retenção da Quinta do Anjo, promovido pela Câmara Municipal de Palmela e é objeto de um dimensionamento preliminar de acordo com o ponto 3.6.3.2 do Relatório, no que respeita à componente de engenharia hidráulica.

Para o cálculo do valor de expropriações recorreu-se a valores definidos em função da classificação no PDM em vigor, ao abrigo das disposições do Código das Expropriações:

	Quantidade	Estimativa de custo unitário
Expropriações	7069 + 4148 m2 em B1	€19,50/m2
	998 m2 em H1	€52,40/m2
	1568 m2 em Área Verde Livre	€0,87/m2

## *2. Ações de proteção, reforço e manutenção da galeria ripícola, leito e margens da ribeira.*

Integra as intervenções previstas para Ribeira da Quinta do Anjo, incluindo limpeza, regularização ao longo do seu leito e execução de planos de plantação e sementeira.

## **Operações de qualificação do espaço público e modernização infraestrutural**

As intervenções de qualificação do espaço público incluem as propostas de reperfilamento e repavimentação de arruamentos e espaços lineares existentes, requalificação do ambiente luminoso, introdução do mobiliário urbano e valorização de elementos de valor paisagístico e patrimonial integrados no tecido urbano. Incluem-se ainda as intervenções de reforço infraestrutural associado à rede elétrica.

Estas operações podem ser organizadas em seis tipos:

- a) Requalificação de arruamentos principais
- b) Requalificação da iluminação pública em espaços existentes
- c) Requalificação e abertura da rede de espaço público capilar
- d) Qualificação de áreas de cedência, resultantes de operações urbanísticas em Espaço Consolidado
- e) Enterramento da linha de MT na adjacência do Equipamento Multi-Usos e UE6
- f) Instalação de PTs de Distribuição

### *1. Requalificação de arruamentos principais*

Integra as intervenções previstas para a Rua João de Deus e para a Rua Duque de Palmela.

Prevê-se que o financiamento para estas intervenções seja suportado pela CMP.

### *2. Requalificação da iluminação pública em espaços existentes*

Prevê-se que o financiamento para as intervenções seja suportado pela concessionária responsável pela iluminação pública no município.

### *3. Requalificação e abertura da rede de espaço público capilar*

Integra as intervenções previstas para os pátios situados na zona noroeste da área de intervenção (transversais à Rua Joaquim dos Santos Fernandes) e na zona central-oeste da área de intervenção (transversais à Rua Duque de Palmela), na relação com o Espaço a Consolidar. Integra ainda as intervenções previstas para o Pátio Salvador Emídio e Travessa Ana Simões.

Prevê-se que o financiamento para as intervenções seja suportado pela CMP.

#### *4. Qualificação de áreas de cedência, resultantes de operações urbanísticas em Espaço Consolidado*

Prevê-se que o financiamento para as intervenções seja suportado pela CMP, em parte ou integralmente suportado pelas taxas devidas aquando do licenciamento das obras particulares de que resultem as áreas de cedência.

Incluem-se neste ponto:

- as intervenções situadas no extremo poente da área de intervenção, com a abertura de arruamento de serviço ao conjunto de habitação municipal e de ligação à via prevista no âmbito do projeto de loteamento nº L-11/01 e áreas de estacionamento e espaços públicos adjacentes;
- a construção de pequeno espaço público no limite norte da área de intervenção, na interseção da Rua Joaquim dos Santos Fernandes com a Rua Teotónio Francisco;

#### *5. Enterramento da linha de MT na adjacência do Equipamento Multi-Usos e UE6*

Face à previsão de reestruturação e requalificação do terreno associado ao equipamento Multi-usos, considera-se que a linha MT existente e que atravessa ainda a área a nascente das Grutas da Quinta do Anjo deverá ser enterrada. A operação deverá ser custeada pelos promotores privados responsáveis pela execução da UE6 e pelos promotores da reestruturação da área do equipamento Multi-usos.

#### *6. Instalação de PT's de Distribuição e ligação MT entre PT's*

Atendendo ao previsível desenvolvimento da área, nomeadamente nas vertentes habitação e também turismo, prevê-se a implantação de dois PTs (postos de transformação) públicos, a custear no âmbito da execução das UE1, UE2, UE3, UE5 e UE6.

### **Operações urbanísticas de reestruturação fundiária**

As operações de reestruturação fundiária situam-se na área classificada como Espaço a Consolidar e de Espaços de Valorização Patrimonial e Paisagística, prevendo-se a introdução de um novo desenho urbano e infraestruturação em áreas intersticiais do tecido urbano. A programação destas operações assenta na delimitação de cinco Unidades de Execução que permitam a coerência, coordenação e eficácia na sua implementação. Inclui-se ainda neste tipo de ação, a área correspondente ao projeto de loteamento nº L-11/01, que embora sem alvará emitido, constituiu base validada pela CMP para o desenho urbano proposto no plano.

A delimitação das UE's orientou-se por três critérios fundamentais, de acordo com o disposto nos termos do artigo 120º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, republicado pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro, nomeadamente o de assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, o de garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, e a necessidade de integrar as áreas a afetar a infraestruturas e espaços públicos.

Complementarmente, a sua delimitação responde a critérios de:

- coerência e indivisibilidade da operação, segundo desenho urbano proposto;
- equilíbrio ponderado entre edificabilidade proposta e áreas de cedência para o domínio municipal;
- possibilidade de implementação das UE de forma faseada.

Propõe-se que o sistema de execução a adotar nestas Unidades de Execução seja o da Compensação, mediante celebração de contratos de urbanização, nos termos do artigo nº 122º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de setembro, republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro.

Constituem compromissos urbanísticos as situações listadas no seguinte quadro, e identificadas na Planta de Compromissos Urbanísticos:

QUADRO DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS			
ID	Processo	Número de Licença	Tipo de licença
1	E1209/2006	281/2009	Licença de utilização
2	E209/2007	145/2010	Licença de utilização
3	E533/84	362/99	Licença de utilização
4	I8/96	302/02	Licença de utilização
5	E 212/95	258/1995	Licença de utilização
5	E 343/78	357/1993	Licença de utilização
6	E 176/69	119/70	Licença de utilização
7	E 45/02	234/04	Licença de utilização
8	E 103/2006	211/2011	Licença de utilização
9	E 131/77	140/1979	Licença de utilização
10	E 115/05	271/2008	Licença de utilização
11	E 1129/69	176/71	Licença de utilização
12	E 114/70	108/72	Licença de utilização
13	E 536/71	385/72	Licença de utilização
14	E 330/72	228/1975	Licença de utilização
15	E 17/79	145/94	Licença de utilização
16	E 609/64	170/93	Licença de utilização
17	A 11/78	139/1979	Licença de utilização
18	E 103/76	40/1976	Licença de utilização
19	A 9/78	217/1983	Licença de utilização
20	E 413/78	190/1983	Licença de utilização
21	E 72/02	561/04	Licença de construção
22	E 272/87	396/03	Licença de construção
23	E 301/05	427/2007	Licença de utilização
24	E 226/68	134/70	Licença de utilização
25	E 261/98	460/00	Licença de utilização
26	E 536/98	324/02	Licença de utilização
27	E 434/97	184/02	Licença de utilização
28	E 89/77	137/1980	Licença de utilização
A	Loteamento - Alvará nº 25		Loteamento

Nota: A identificação dos compromissos consta da Planta de Compromissos Urbanísticos



## **Parâmetros relativos à transformação fundiária associada às Unidades de Execução**

O Plano prevê a delimitação de seis Unidades de Execução tendo por objetivo a colmatção, reestruturação e requalificação urbana em áreas que exigem a mobilização de diversas parcelas para a sua implementação coerente e equitativa. A sua delimitação obedece a critérios de coerência formal, englobando conjuntos urbanos e áreas expectantes, de acordo com a geometria da estrutura fundiária existente. Das seis UE's, apenas a UE 4 é de iniciativa municipal e implementada por imposição administrativa.

As características das áreas integradas em Unidade de Execução pressupõem o desenho de novas infraestruturas e redes de espaço público, envolvendo, por isso, a cedência de espaços para o domínio público, concomitante com o reparcelamento compatível com a nova estrutura urbana, permitindo uma gestão faseada da concretização do PPB, clarificando as propriedades envolvidas e estimulando a concertação entre os diversos agentes envolvidos. Em casos específicos e limitados será utilizada a expropriação, a permuta ou a venda em direito privado para garantir intervenções prioritárias e determinantes para a implementação do Plano.

### *Sistema de execução e perequação compensatória*

De acordo com as disposições legais consagradas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, a perequação compensatória constituirá o mecanismo de repartição de encargos e benefícios decorrentes da transformação fundiária e edificação proposta no Plano. O sistema de execução preconizado para as Unidades de Execução 1, 2, 3, 5 e 6 é o da Compensação, envolvendo os proprietários das parcelas abrangidas que terão a iniciativa da execução do Plano. Na Unidade de Execução 4 será adotado o sistema de execução da Imposição Administrativa, uma vez que toda a área abrangida reverterá para o domínio público.

Para a sua efetivação, é definido um Índice Médio de Utilização (imu), determinado pelo quociente entre a totalidade das Áreas Brutas de Construção Total ( $\sum Abct$ ) admitidas e a área da Unidade de Execução. A partir do índice médio de utilização determinou-se o valor do direito abstrato de construção associado a cada parcela existente, em função da sua área. A diferença entre o valor do direito abstrato de construção e o valor real de construção será repartida através da redistribuição de lotes entre os proprietários envolvidos. Do mesmo modo, foi calculado um Índice Médio de Cedência (imc) a afetar a cada parcela integrada nas Unidades de Execução, que permitirá o cálculo dos respetivos deveres e direitos abstratos e efetivos.

O imu e o imc de cada UE é apresentado nas tabelas constantes dos pontos seguintes.

### Unidade de Execução 1

A Unidade de Execução 1 (UE1) situa-se na zona ponte da área de intervenção, em espaço de colmatção urbana adjacente à área correspondente ao projeto de loteamento L11/01. Tem por objetivo o estabelecimento de uma estrutura de continuidade urbana com as áreas adjacentes, incorporando um conjunto de espaços públicos de dimensão generosa que medeiam a diversidade morfológica adjacente e garantem elevados níveis de permeabilidade do pavimento e de descompressão espacial.

UE1 ÁREAS DE CEDÊNCIA		
Área total da UE		<b>6959,50</b>
a) Área de parcelas abrangida pela UE *		6911,53
b) Área de cedência da UE		3842,19
Índice Médio de Cedência (b/a)		<b>0,556</b>

Parcelas	Área abrangida (m2)	Cedência (m2)
E002	90,64	0,00
E002a	134,73	0,00
E004d	846,45	450,91
E022	2843,19	807,45
E023a	1043,88	922,63
E025	146,66	146,66
E025a	440,84	356,10
E025b	470,00	405,35
E030	895,14	753,09
espaço público	47,97	-

UE1	
Área da UE *	6911,53
ABC da UE	3192,53
Índice médio (imu)	<b>0,462</b>
<b>Lotes</b>	<b>ABC</b>
P001	191,12
P002	192,00
P003	192,00
P004	192,00
P005	192,00
P006	229,94
P007	381,55
P008	398,42
P009	409,55
P010	419,65
P011	190,24
P012	204,06

\* Áreas das Unidades de Execução, excluindo área de espaço público existente abrangida pela UE. Valor utilizado para o cálculo do imu, área de cedência média, direitos/deveres abstratos e saldos.

UE1 QUADRO SÍNTESE						
Parcelas abrangidas		Direitos e deveres abstratos por parcela		Direitos e Deveres Efetivos da UE		
Identificação	Área abrangida pela UE (m2)	Benefícios: abc (m2)	Encargos: cedências (m2)	abc (m2)	Cedências (m2)	Lotes propostos
E002	90,64	40,82	47,22	3192,53	3842,19	P001 a P012
E002a	134,73	60,67	70,19			
E004d	846,45	381,19	440,98			
E022	2843,19	1280,39	1481,23			
E023a	1043,88	470,10	543,84			
E025	146,66	66,05	76,41			
E025a	440,84	198,53	229,67			
E025b	470,00	211,66	244,86			
E030	895,14	403,11	466,35			

UE1 QUADRO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA				
Parcelas existentes			Lotes propostos	
Identificação	Área abrangida	Área de Cedência	Identificação	Área
E002	90,64	0,00		
E002a	134,73	0,00		
E004d	846,45	450,91		
E022	2843,19	807,45		
E023a	1043,88	922,63		
E025	146,66	146,66		
E025a	440,84	356,10		
E025b	470,00	405,35		
E030	895,14	753,09		
			P001	159,70
			P002	160,00
			P003	160,00
			P004	160,00
			P005	160,00
			P006	241,00
			P007	381,34
			P008	387,94
			P009	390,85
			P010	392,41
			P011	332,80
			P012	142,04

## Unidade de Execução 2

A Unidade de Execução 2 (UE2) integra várias parcelas adjacentes à Rua Teotônio Francisco, com o objetivo de reestruturar e disciplinar a edificação no espaço envolvente àquele arruamento, bem como estabelecer as condições fundiárias e de traçado infraestrutural que permitam a construção de uma ligação transversal na área central do aglomerado. Estabelece uma continuidade com a área correspondente ao projeto de loteamento L11/01 e com a UE3.

UE2 ÁREAS DE CEDÊNCIA		
Área total da UE		<b>3013,90</b>
a) Área de parcelas abrangida pela UE *		2432,80
b) Área de cedência da UE		1267,43
Índice Médio de Cedência (b/a)		<b>0,521</b>

Parcelas	Área abrangida (m2)	Cedência (m2)
E019	318,81	138,74
E041	343,41	260,20
E042	183,73	20,24
E046	47,74	47,74
E098	342,94	97,04
E103b	1196,17	703,47
espaço público	581,10	-

UE2 EDIFICABILIDADE	
Área da UE *	2432,80
ABC da UE	1095,58
Índice médio (imu)	<b>0,450</b>
<b>Lotes</b>	<b>ABC</b>
P014	259,64
P015	224,83
P016	239,71
P017	154,69
P033	216,71

\* Áreas das Unidades de Execução, excluindo área de espaço público existente abrangida pela UE. Valor utilizado para o cálculo do imu, área de cedência média, direitos/deveres abstratos e saldos.

UE2 QUADRO SÍNTESE						
Parcelas abrangidas		Direitos e deveres abstratos por parcela		Direitos e Deveres Efetivos da UE		
Identificação	Área abrangida pela UE (m2)	Benefícios: abc (m2)	Encargos: cedências (m2)	abc (m2)	Cedências (m2)	Lotes propostos
E019	318,81	143,57	166,09	1095,58	1267,43	P014 a P017 e P033
E041	343,41	154,65	178,91			
E042	183,73	82,74	95,72			
E046	47,74	21,50	24,87			
E098	342,94	154,44	178,66			
E103b	1196,17	538,68	623,18			

UE2 QUADRO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA				
Parcelas existentes			Lotes propostos	
E019	318,81	138,74		
E041	343,41	260,20		
E042	183,73	20,24		
E046	47,74	47,74		
E098	342,94	97,04		
E103b	1196,17	703,47		
			P014	180,16
			P015	235,76
			P016	256,94
			P017	242,83
			P033	240,31

### Unidade de Execução 3

A Unidade de Execução 3 (UE3) situa-se na zona central da área de intervenção, prevendo a estruturação e colmatção de um conjunto de antigas parcelas rústicas, segundo critérios de ordenação e legibilidade urbana evidenciadores da morfologia urbana e sistema de parcelamento pré-existente. Pressupõe e estimula a demolição de edificações desenquadradas do tecido urbano, propondo a sua substituição e compensação através da edificação de novas moradias unifamiliares. Articula-se com a Unidade de Execução 2 no que respeita ao desenho urbano.

UE3		
Área total da UE		<b>7411,61</b>
a) Área de parcelas abrangida pela UE *		6565,15
b) Área de cedência da UE		3307,35
Índice Médio de Cedência (b/a)		<b>0,504</b>

Parcelas	Área abrangida (m2)	Cedência (m2)
E065	417,77	112,67
E066	190,92	67,30
E081	985,52	629,22
E086	212,63	44,49
E087	1187,52	308,18
E087a	92,30	0,00
E087b	83,31	0,00
E089a **	139,18	-13,40
E089b	1342,01	1085,88
E092	126,43	0,00
E093	137,52	0,00
E095	1161,07	963,29
E097	950,06	109,72

\* Áreas das Unidades de Execução, excluindo área de espaço público existente abrangida pela UE. Valor utilizado para o cálculo do imu, área de cedência média, direitos/deveres abstratos e saldos. Na UE3 exclui-se área da parcela existente que não é alterada.

\*\* Na parcela E089a, apenas se considerou área afeta à UE a que é objeto de transformação (cedência e incorporação). A área da parcela que não é transformada não integra a UE.

E089a - cede p/ domínio público: 62,89 m2

E089a - recebe: 76,29 m2 (saldo positivo: 13,40 m2)

Área do novo lote: 537,98 m2

Área da parcela existente que não é alterada - 461,09 m2

UE3	
Área da UE *	6565,15

ABC da UE	2885,35
-----------	---------

Índice médio (imu)	<b>0,439</b>
--------------------	--------------

Lotes	ABC
P018	204,04
P019	199,35
P020	199,34
P021	150,87
P022	171,57
P023	151,77
P024	205,50
P025	210,67
P026	213,84
P027	208,17
P028-Comércio	109,87
P029	185,10
P030	180,95
P031	250,67
P032	243,64

\* Áreas das Unidades de Execução, excluindo área de espaço público existente abrangida pela UE. Valor utilizado para o cálculo do imu, área de cedência média, direitos/deveres abstratos e saldos.

UE3 QUADRO SÍNTESE						
Parcelas abrangidas		Direitos e deveres abstratos por parcela		Direitos e Deveres Efetivos da UE		
Identificação	Área abrangida pela UE (m2)	Benefícios: abc (m2)	Encargos: cedências (m2)	abc (m2)	Cedências (m2)	Lotes propostos
E065	417,77	188,14	217,65	2885,35	3307,35	P018 a P032
E066	190,92	85,98	99,46			
E081	985,52	443,82	513,43			
E086	212,63	95,76	110,78			
E087	1187,52	534,78	618,67			
E087a	92,30	41,57	48,09			
E087b	83,31	37,52	43,40			
E089a	139,18	62,68	72,51			
E089b	1342,01	604,36	699,15			
E092	126,43	56,94	65,87			
E093	137,52	61,93	71,64			
E095	1161,07	522,87	604,89			
E097	950,06	427,85	494,96			
E098	318,81	143,57	166,09			

UE3 QUADRO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA				
Parcelas existentes			Lotes propostos	
Identificação	Área abrangida	Área de Cedência	Identificação	Área
E066	487,08	308,68		
E081	985,52	629,22		
E086	212,63	44,49		
E087	1187,52	308,18		
E087a	92,30	0,00		
E087b	83,31	0,00		
E089a	139,18	-13,40		
E089b	1342,01	1085,88		
E092	126,43	0,00		
E093	137,52	0,00		
E095	1105,50	907,70		
E097	950,06	109,72		
			P018	190,88
			P019	177,67
			P020	178,36
			P021	259,12
			P022	204,65
			P023	151,80
			P024	178,98
			P025	188,76
			P026	209,65
			P027	221,13
			P028	229,59
			P029	329,45
			P030	247,95
			P031	242,66
			P032	229,12

#### Unidade de Execução 4

A Unidade de Execução 4 (UE4) corresponde a uma situação de exceção no quadro do PPB. Trata-se uma UE de iniciativa municipal, com sistema de execução por via da *imposição administrativa*, e que tem como objetivo prioritário a expropriação de áreas de várias parcelas que permita a construção de um novo acesso de ligação das Grutas à zona norte da área de intervenção (Rua Dom Jorge de Lencastre). Nesse sentido, a UE4 apenas é delimitada em função do traçado desse arruamento. A reestruturação fundiária proposta possibilita a edificação de um conjunto de unidades de usos turísticos e comerciais nos novos lotes definidos na UE 6.

<b>UE4</b>	
Área da UE	<b>2443,19</b>

a) Área de parcelas abrangida pela UE *	2420,61
b) Área de expropriação da UE	2420,61
Percentagem de áreas a expropriar (b/a)	<b>100,00%</b>

Parcelas	Área abrangida (m2)	Cedência (m2)
E152	92,71	92,71
E154	73,02	73,02
E160	766,28	766,28
E161	890,45	890,45
E172	120,49	120,49
E173	148,00	148,00
E186 (Casal Pardo)	329,66	329,66
espaço público	22,58	-

\* Áreas das Unidades de Execução, excluindo área de espaço comum existente abrangida pela UE. Valor utilizado para o cálculo do imu, área de cedência média, direitos/deveres abstratos e saldos.

<b>UE4 QUADRO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA</b>				
Parcelas existentes			Lotes propostos	
Identificação	Área abrangida	Área de Expropriação	Identificação	Área
E152	92,46	92,46	Espaço público	
E154	73,06	73,06		
E160	766,30	766,30		
E161	795,37	795,37		
E172	101,35	101,35		
E173	101,07	101,07		
E186 (C.Pardo)	329,54	329,54		
espaço comum	22,57	-		

#### *Unidade de Execução 5*

A UE 5 abrange parte do Casal do Pardo, antiga unidade de exploração agrícola e pecuária composta pelas parcelas E184 e E186. A unidade de execução estabelece o fracionamento com vista à edificação de um conjunto de moradias e qualificação do espaço público na envolvente às Grutas da Quinta do Anjo, incluindo áreas de estacionamento público.

<b>UE5</b>	
Área da UE	<b>3846,70</b>

a) Área de parcelas abrangida pela UE	3846,70
b) Área de cedência da UE	2213,68
Índice Médio de Cedência (b/a)	<b>0,576</b>

Parcelas	Área abrangida (m2)	Cedência (m2)
E184	1338,69	685,62
E186	2508,01	1528,06



UE5	
Área da UE *	3846,70

ABC da UE	1038,96
-----------	---------

Índice médio (imu)	<b>0,270</b>
--------------------	--------------

Lotes	ABC
P041	204,04
P042	199,35
P043	116,40
P044	120,71
P045	126,28
P046	131,17
P047	141,01

\* Áreas das Unidades de Execução, excluindo área de espaço comum existente abrangida pela UE. Valor utilizado para o cálculo do imu, área de cedência média, direitos/deveres abstratos e saldos.

UE5 QUADRO SÍNTESE						
Parcelas abrangidas		Direitos e deveres abstratos por parcela		Direitos e Deveres Efetivos da UE		
Identificação	Área abrangida pela UE (m2)	Benefícios: abc (m2)	Encargos: cedências (m2)	abc (m2)	Cedências (m2)	Lotes propostos
E184	1338,69	588,35	674,40	1038,96	2213,68	P041 a P047
E186	2508,01	1102,26	1263,47			

UE 5 QUADRO DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA					
Unidade de Execução	Parcelas existentes			Lotes propostos	
Identificação	Identificação	Área abrangida	Área de Cedência	Identificação	Área
UE 5	E184	1338,69	685,62	P041	158,00
				P042	159,00
				P043	336,20
	E186	2.508,01	1528,06	P044	284,44
				P045	204,72
				P046	219,00
				P047	271,91

### Unidade de Execução 6

A UE 6 abrange parte considerável da parcela E186 (Casal do Pardo) bem como um conjunto de parcelas de menor dimensão no remate nascente da Travessa Ana Emília Simões e Pátio Salvador Emídeo. A sua transformação associa-se predominantemente à instalação de unidades turísticas e comerciais integradas no eixo de espaço coletivo que se propõe abrir entre o Terreiro Multiusos e a área envolvente às Grutas.

UE6	
Área da UE	18326,69

a) Área de parcelas abrangida pela UE *	18308,86
b) Área de cedência da UE	4541,14
Índice Médio de Cedência (b/a)	0,248

Parcelas	Área abrangida (m2)	Cedência (m2)
E152	82,92	38,35
E153	311,07	84,96
E154	57,02	0,00
E160	224,24	90,96
E161	97,47	41,41
E172	155,88	0,00
E173	133,32	73,11
E186	17246,94	4212,35
espaço público	17,83	-

\* Áreas das Unidades de Execução, excluindo área de espaço comum existente abrangida pela UE. Valor utilizado para o cálculo do imu, área de cedência média, direitos/deveres abstratos e saldos.

UE6	
Área da UE *	18308,86

ABC da UE	2259,72
-----------	---------

Índice médio (imu)	0,123
--------------------	-------

Lotes	ABC
P048	1282,95
P049	516,92
P050	133,01
P051	163,48
P052	163,36

UE6 QUADRO SÍNTESE						
Parcelas abrangidas		Direitos e deveres abstratos por parcela		Direitos e Deveres Efetivos da UE		
Identificação	Área abrangida pela UE (m2)	Benefícios: abc (m2)	Encargos: cedências (m2)	abc (m2)	Cedências (m2)	Lotes propostos
E152	82,92	36,44	41,77	2259,72	4541,14	P048 a P052
E153	311,07	136,71	156,71			
E154	57,02	25,06	28,73			
E160	224,24	98,55	112,97			
E161	97,47	42,84	49,10			
E172	155,88	68,51	78,53			
E173	133,32	58,59	67,16			
E186	17246,94	7579,94	8688,56			

UE 6 QUADRO DE TRANSFERÊNCIA FUNDIÁRIA				
Parcelas existentes			Lotes propostos	
Identificação	Área abrangida	Área de Cedência	Identificação	Área
E152	82,92	38,35		
E153	311,07	84,96		
E154	57,02	0,00		
E160	224,31	90,96		
E161	192,62	83,29		
E172	155,68	0,00		
E173	133,28	73,19		
E186	17.242,03	7422,27		
espaço comum	17,83	-		
			P048	5.320,66
			P049	4.489,00
			P050	325,58
			P051	163,35
			P052	296,29

## PARTE II – PROGRAMAÇÃO TEMPORAL DAS AÇÕES PREVISTAS

Apesar de não ter um prazo de vigência estabelecido, considera-se um período de dez anos para o programa temporal das ações principais previstas pelo Plano. É nessa perspectiva temporal que se enquadram as ações descritas na Parte I do presente documento.

Não são consideradas as intervenções que são da iniciativa dos particulares e que se enquadrem como Obras de Reedificação Não-Programada ou transformações fundiárias que não constem da Planta de Implantação e da Planta de Transformação Fundiária e Unidades de Execução. Entende-se que a eventual ocorrência destas operações resulta da dinâmica de um tecido urbano consolidado e da oportunidade por parte dos respetivos proprietários, sem prejuízo de eventual iniciativa municipal.

Neste quadro, propõe-se que a execução das ações previstas se realize de acordo com o seguinte cronograma:

Ações	Entidade responsável	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Operações de valorização do património arqueológico e natural</b>											
Novo acesso às Grutas (Unidade de Execução 4)	CMP										
Valorização paisagística da área envolvente às Grutas	CMP + IGESPAR + Privados										
Requalificação do acesso sul às Grutas	CMP+IGESPAR+ICNB+ARH Tejo										
<b>Operações urbanísticas de reestruturação fundiária</b>											
Unidade de Execução 1	Privados										
Projeto e processo de transformação fundiária											
Obras de Urbanização											
Unidade de Execução 2	Privados										
Projeto e processo de transformação fundiária											
Obras de Urbanização											
Unidade de Execução 3	Privados										
Projeto e processo de transformação fundiária											
Obras de Urbanização											
<b>Construção de Equipamentos</b>											
Espaço Multiusos e terreiro adjacente	CMP + SIM										
Definição de parcerias, programa e Projeto											
Obras de Construção											
<b>Estruturas de proteção ecológica</b>											
Construção da Bacia de Retenção	CMP + INAG										
Projeto											
Obras de Construção											
Limpeza e reforço de galeria ripícola da ribeira de Quinta do Anjo	CMP + INAG										
<b>Operações de qualificação do espaço público</b>											
Requalificação dos arruamentos existentes e mobiliário urbano	CMP + Concess. redes enterradas										
Requalificação da iluminação pública em espaços existentes	Concessionárias iluminação pública										
Requalificação e abertura da rede de espaço público capilar	CMP + Privados										
Qualificação de áreas de cedência	CMP (taxas obras particulares)										
Enterramento da linha de MT na adjacência do Equip. Multi-Usos	Privados (UE6) + CMP/SIM										
Instalação de PT de Distribuição	Privados (UE1+UE2+UE3)										

## PARTE III – PLANO DE FINANCIAMENTO

Os custos nominais das operações propostas pelo Plano sintetizam-se no seguinte quadro, de que consta também as entidades cujo envolvimento no seu financiamento está previsto.

Ações	Entidade responsável	Custo estimado
Operações de valorização do patrim. arqueológico e natural		
Nova ligação às Grutas		
Unidade de Execução 4 - Expropriações		€64.130,93
Unidade de Execução 4 - Obras de Urbanização	CMP (financiamento inicial da CMP, a compensar por taxas cobradas pela execução da UE5 e UE6)	€129.372,00
Unidade de Execução 4 – Projeto de Obras de Urbanização		€11.643,00
Passagem nascente do Terreiro Multi-Usos - Obras de Urbanização	CMP + SIM	€30.316,00
Passagem nascente do Terreiro Multi-Usos - Projeto		€2.728,00
Requalificação do acesso sul às Grutas	CMP + DGPC + ICNB + ARH Tejo	€101.804,00
Conceção e projeto		€9.162,00
Valorização paisagística da área envolvente às Grutas	CMP + DGPC + Cedências UE	€342.630,00
Conceção e projeto		€30.836,00
Operações urbanísticas de reestruturação fundiária		
Unidade de Execução 1		
Projeto e processo de transformação fundiária	Privados	€22.780,00
Obras de Urbanização		€253.114,00
Unidade de Execução 2		
Projeto e processo de transformação fundiária	Privados	€10.141,00
Obras de Urbanização		€111.562,00
Unidade de Execução 3		
Projeto e processo de transformação fundiária	Privados	€24.520,00
Obras de Urbanização		€272.441,00
Unidade de Execução 5		
Projeto e processo de transformação fundiária	Privados	€10.403,00
Obras de Urbanização		€115.589,00
Unidade de Execução 6		
Projeto e processo de transformação fundiária	Privados	€8.088,00
Obras de Urbanização		€89.871,00
Construção de Equipamentos		
Espaço Multiusos (€900/m2)	CMP + SIM	€2.156.400,00
Terreiro Multiusos (	CMP + SIM	€135.000,00
Conceção e projeto	CMP	€206.226,00
Estruturas de proteção ecológica		
Construção da Bacia de Retenção	CMP + INAG	€1.254.879,36
Limpeza e reforço de galeria ripícola da ribeira de Quinta do Anjo	CMP + INAG	€86.490,00
Operações de qualificação do espaço público e modernização infraestrutural		
Requalificação dos arruamentos existentes e mobiliário urbano	CMP + Concessionárias de redes enterradas	€238.199,00
Conceção e projeto		€21.438,00
Requalificação da iluminação pública em espaços existentes	Concessionária iluminação pública	€127.000,00
Requalificação e abertura da rede de espaço público capilar	CMP + Privados	€506.660,00
Conceção e projeto		€45.600,00
Qualificação de áreas de cedência	CMP (taxas obras particulares)	€179.672,00
Conceção e projeto		€16.170,00
Enterramento da linha de MT na adjacência do Equip. Multi-Usos	Privados (área integrada na UE6) e CMP/SIM (área do Equipamento e Terreiro Multi-usos)	€30.000,00
Instalação de PT de Distribuição e ligação MT entre PT's	Privados (UE1+UE2+UE3+UE5+UE6)	€76.500,00