

CÂMARA MUNICIPAL de AVEIRO

Plano de Pormenor do Centro

ALTERAÇÃO

Plano de Execução e Plano de Financiamento

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	2
1.1. Objectivos Do Plano.....	2
1.2. Área de Intervenção.....	3
2. EXECUÇÃO DO PLANO.....	3
2.1. Historial.....	3
2.1.2. Cronograma de Execução.....	4
2.1.3. Plano de Financiamento.....	5
2.1.4. Síntese.....	6
2.2. Ao nível do Domínio Público.....	6
2.3. Ao nível dos Sistemas de Execução.....	6
2.4. Ao nível da Perequação dos Encargos.....	7
2.5. Ao nível da Perequação dos Benefícios.....	8
3. CONCLUSÃO.....	9

1- INTRODUÇÃO

De acordo com o 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, neste momento promove-se a Alteração do Plano de Pormenor do Centro.

1.1- Objectivos Do Plano

Dos objectivos do relatório do Plano aprovado em Resolução do Conselho de Ministros n.º 89 / 2002 - D.R. - 1.ª Série - n.º 94 - 22.04.2002, constam diversas acções para a prossecução do PP do Centro, como sendo:

- Reestruturação urbanística da cidade, (...), podendo oferecer condições urbanísticas e ambientais de grande qualidade e singularidade;
- Valorização do enquadramento da importância da Ria;
- Valorização da estrutura comercial do centro da Cidade, através de medidas urbanísticas (estacionamento espaço público, percursos pedonais, (...)) e de promoção de comércio;
- Desenvolvimento e qualificação do terciário/incentivo à criação de unidades hoteleiras/incentivo à criação do centro de negócios;
- Assunção pela cidade de um papel polarizador, a nível supra-regional e de serviços qualificados;
- Associar a preocupação de criar uma oferta de serviços avançados às empresas;

Os objectivos iniciais e a filosofia que fundamentaram a orientação inicial do Plano não sofrem modificação, com a alteração que agora se propõe, todas as infra-estruturas, os arruamentos, os passeios e as zonas verdes, previstas de acordo com o Plano aprovado encontram-se implementadas na sua grande maioria.

1.2- Área de Intervenção

A área total do Plano é de 2.385.222,37 m², focando-se a Alteração essencialmente nos sectores I, Sector III e sector IV, cujas transformações se prendem com pequenos ajustes de definição dos lotes e de desenho, não existindo alterações profundas ao nível da morfologia urbana, nem dos objectivos do Plano.

2- EXECUÇÃO DO PLANO

2.1- Historial

De acordo com o escalonamento temporal previsto no Plano, as obras estruturantes e de infra-estruturas a realizar quer pela Câmara Municipal, entidades Públicas, quer pelos promotores de iniciativa privada, deveriam estar concluídas no ano de 2004.

Actualmente verifica-se que as obras estruturantes estão finalizadas e parte das infra-estruturas, cerca de 19%, ainda se encontram por concluir conforme quadro que se segue:

Quadro n.º 1 – Quadro Sumário das Infra-estruturas em falta por percentagem

	Plano em Revisão						
	Planta da Rede de Abastecimento de Água Pública	Planta da Rede de Abastecimento de Águas Pluviais	Planta da Rede de Saneamento	Planta da Rede de Gás	Planta de Telecomunicações	Planta de Rede Baixa Tensão	Planta de Rede Média Tensão
	N.º Lotes	N.º Lotes	N.º Lotes	N.º Lotes	N.º Lotes	N.º Lotes	N.º Lotes
Sector I	11	6	4	5	8	3	3
Sector II		3		4	4	1	1
Sector III			2		9	2	2
Sector IV				1	4	2	2
Sector V				4	4	2	2
% relativamente à totalidade dos lotes do plano	16%	13%	9%	21%	43%	15%	15%

2.1.2 – Cronograma de Execução

O cronograma de execução, que se apresenta de seguida, traduz uma das hipóteses possíveis de faseamento de execução do Plano, sendo possível proceder à sua reformulação e ajustamentos de acordo com as circunstâncias, nomeadamente de acordo com a actual dinâmica do mercado imobiliário.

Quadro n.º 2 – Quadro de Cronograma de Execução

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO					
Projectos e Obras	2010	2011	2012	2013	2014
Rede de Abastecimento de Água Pública					
Rede de Águas Pluviais					
Rede de Saneamento					
Rede de Gás					
Rede Eléctrica					
Rede de Telecomunicações					
Arranjos exteriores/áreas verdes					
Mobiliário Urbano					
Passeios					

A prossecução dos objectivos de ocupação, uso transformação do solo, implica investimentos a realizar, que deverão ser da responsabilidade, quer da Câmara Municipal de Aveiro através de verbas inscritas no Orçamento, provenientes da receita de Taxas de Urbanização e de receitas extraordinárias, quer ainda da iniciativa das entidades distribuidoras, quer da iniciativa privada com a participação na execução de algumas infra-estruturas de ligação e a disponibilização de espaços por cedência a domínio público.

2.1.3 – Plano de Financiamento

As actuais possibilidades de financiamento estão dependentes das verbas disponíveis e das prioridades da Câmara Municipal de Aveiro, dada a conjuntura económica, que restringe o mercado imobiliário, repercutindo-se na falta de iniciativa privada implicando diminuição nas receitas provenientes das operações urbanísticas e nas receitas extraordinárias.

Quadro n.º 3 – Quadro de Custos de Execução

CUSTOS DE EXECUÇÃO	
Infra-estruturas	Estimativa
Rede de Abastecimento de Água Pública	13.650,00 €
Rede de Águas Pluviais	43.440,00 €
Rede de Saneamento	41.700,00 €
Rede de Gás	75.900,00 €
Rede Eléctrica	490.072,80 €
Rede de Telecomunicações	45.000,00 €
Arranjos exteriores/áreas verdes	335.000,00 €
Mobiliário Urbano	27.000,00 €
Passeios	145.654,05 €
Total	1.217.416,85 €

O investimento global estimado para a execução da obra de urbanização em falta é de cerca de 1.217.416,85 €.

2.1.4 – Síntese

Conclui-se que, ao nível das infra-estruturas gerais como sendo: águas públicas, águas pluviais, saneamento, gás, rede eléctrica e telecomunicações, sendo esta a que se encontra mais em falta, cerca de 43%, em média. Pode-se assim afirmar que 81% do global das infra-estruturas do Plano estão implementadas.

Nesta percentagem, o Sector que mais contribui para a média das infra-estruturas em falta é o Sector I, cuja responsabilidade das mesmas é da iniciativa privada.

2.2 – Ao Nível do Domínio Público

Considerando que os Planos de Pormenor não integram, no Domínio Público, com a sua eficácia, as áreas destinadas ao uso público, assim como não dividem a área territorial em lotes, devidamente definidos, estabelecem sim as áreas, as características e demais parâmetros que irão condicionar a edificabilidade em cada lote.

Considerando que são os loteamentos, que vão efectuar o emparcelamento e a respectiva repartição da propriedade do domínio privado (lotes) e afectação ao domínio público municipal (áreas de espaços verdes de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos).

As eventuais transformações à área do Domínio Público, para o Domínio Privado e vice-versa, no âmbito da alteração ao Plano de Pormenor, serão estas efectuadas por via das alterações às operações urbanísticas existentes.

2.3 – Ao Nível dos Sistemas de Execução

Na execução do Plano aquando da sua feitura em 2002, foi utilizado o sistema de execução de “cooperação”, de iniciativa Municipal, com o acórdão de todos os proprietários interessados.

Foram delimitados cinco sectores, aos quais correspondem várias parcelas, em que se propõem diversas áreas de construção.

Aquando da implementação do Plano em 2002, deram-se diversas transformações fundiárias,

constituindo-se parcelas para privados e para o Município, devidamente definidas. Com esta alteração verifica-se que não há alteração das áreas do domínio privado e público do Município.

A actual alteração ao Plano, efectua-se sem que haja mudança da filosofia e das linhas orientadoras do mesmo. Como já foi referido este encontra-se já implementado em 81% da sua totalidade ao nível das infra-estruturas gerais (arruamentos, passeios, entre outras).

O Município na fase inicial era detentor da maioria das parcelas de terrenos, procedendo por tal à realização da grande maioria das infra-estruturas, tendo ainda efectuado diversas operações fundiárias (loteamentos).

Actualmente as infra-estruturas em falta encontram-se em parte dentro de terrenos de privados, que a sofrerem transformações ao nível de operações fundiárias, serão tidas em conta pelos próprios, assim como as diversas compensações e encargos que daí vierem a serem considerados no âmbito do Regulamento Urbanístico Municipal.

2.4 – Ao Nível da Perequação dos Encargos

Considerando um dos objectivos da perequação descrito na alínea b) do artigo n.º 137 do Decreto-Lei n.º 46/2009 de 20 de Fevereiro, “...obtenção pelos municípios de meios financeiros adicionais para a realização das infra-estruturas urbanísticas...”, que se prendem com a compensação do município para a execução deste tipo de infra-estruturas, não se verifica no âmbito desta alteração este pressuposto, pelos motivos já expostos, nomeadamente o das infra-estruturas se encontrarem implementadas na sua grande maioria.

E ainda pelo facto das compensações e encargos dos promotores com as obras de urbanização, que vierem a decorrer das possíveis operações urbanísticas, a acontecer no Plano por parte dos privados, são consideradas no Regulamento de Taxas Urbanísticas do Município de Aveiro, que funciona como um mecanismo de perequação compensatória, prevendo também taxas referentes a ausência de cedências para equipamentos e áreas verdes ou eventualmente se as mesmas forem insuficientes.

As taxas provenientes de cada licenciamento, operação urbanística ou edificação, são uma forma de financiamento do Município.

Pelo que, as taxas e cedências constituem encargos associados à licença administrativa para

urbanizar e ou edificar, e poderão ser utilizadas como mecanismos indirectos de perequação dos benefícios e encargos, “...tendo em consideração a possibilidade da utilização da taxa como mecanismo de perequação e que esta é, conjuntamente com outros encargos impostos aos promotores imobiliários no processo de urbanização, a taxa engloba várias vantagens obtidas pelo particular no processo urbanístico (sendo esta a contrapartida pela concessão de tais vantagens), mas que simultaneamente contabilize os encargos (todos) que o promotor tenha de cumprir ou tenha cumprido.”¹.

2.5 – Ao Nível da Perequação dos Benefícios

Ainda de acordo com o art. 137, alínea a) do D.L. n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, os mecanismos de perequação compensatória a prever nos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares deverão ter em consideração, a redistribuição das mais-valias atribuídas pelo plano aos proprietários.

Com a implementação do Plano de Pormenor em 2002, as mais-valias foram atribuídas pelo mesmo aos diversos proprietários, nas respectivas parcelas.

Relativamente à alteração agora a ser proposta pelo Plano no que concerne à edificação existente, verifica-se uma redução da área de construção acima do solo de cerca de 6.900,00 m², pelo que não existem mais-valias a serem consideradas na actual alteração.

3- CONCLUSÃO

¹ PEREQUAÇÃO TAXAS E CEDÊNCIAS, Administração Urbanística em Portugal, Jorge Carvalho, Fernanda Paula Oliveira, Livraria Almedina – Coimbra, Janeiro 2003.

Dados os considerandos atrás mencionados a revisão do actual Plano prende-se, como já foi referido e se pode analisar “in locu”, com a redefinição de algumas parcelas, nos sectores I e IV, e atendendo ainda ao facto do mesmo se encontrar implementado em cerca de 81%, conclui-se que não existem alterações profundas ao nível da morfologia urbana, nem dos objectivos do referido Plano. Não se justificando por tal a utilização de sistemas de execução.

Pelo que, ainda, tendo em consideração o Regulamento de Taxas Urbanísticas do Município de Aveiro que funciona como um mecanismo de perequação, conclui-se que o artigo 142º do RJIGT estabelece a ideia de que o custo das infra-estruturas terá de ser repartido pelos proprietários de acordo com as vantagens ou benefícios obtidos com o Plano, o que faz com que as taxas se comportem como um mecanismo indirecto de recuperação de receitas por parte do Município, decorrentes das mais-valias provenientes das obras de urbanização realizadas por este.