



PLANO DE URBANIZAÇÃO DA AVENIDA DA REPÚBLICA

**PROGRAMA DE EXECUÇÃO
MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS
PLANO DE FINANCIAMENTO**

(DISPOSIÇÕES INDICATIVAS DAS ACÇÕES MUNICIPAIS PREVISTAS NO PLANO E DOS MEIOS DE FINANCIAMENTO)

Novembro de 2019

ÍNDICE

1	PROGRAMA DE EXECUÇÃO.....	5
1.1.	NOTA INTRODUTÓRIA.....	5
1.2.	PROGRAMAÇÃO / EXECUÇÃO.....	6
1.3.	MOBILIDADE	8
1.4.	ESPAÇO PÚBLICO.....	9
1.5.	EDIFICADO.....	11
1.6.	AMBIENTE E PAISAGEM	12
1.7.	SÍNTESE	13
2	MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS.....	15
3	PLANO DE FINANCIAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA....	17

O presente documento, dando cumprimento ao previsto no número 2 do artigo 100.º do Decreto Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que procede à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, tem como objetivo fundamental explicitar a articulação entre as opções estratégicas, de estruturação urbanística e as determinações programáticas específicas, assumidas na área plano. Isto é, pretende ser um documento onde se identificam as prioridades estratégicas e estruturantes de intervenção municipal, numa lógica programada, aferindo a estimativa dos custos identificados e a elencar no plano de atividades, bem como o plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económico financeira.

Estes elementos têm referência documental:

1. No programa de execução das ações previstas no Plano;
2. No modelo de redistribuição de benefícios e encargos do Plano;
3. No plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

1 PROGRAMA DE EXECUÇÃO

1.1. NOTA INTRODUTÓRIA

Com o presente Plano de Urbanização pretende-se desenvolver e concretizar o plano diretor municipal, assim como a estratégia de regeneração urbana para a cidade de Gaia, e estruturar a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais, assente na política de solos e variabilidade económico-financeira.

Apresenta-se a programação para a implementação e execução de cada uma das temáticas do Plano (urbanismo, edificado, mobilidade, ambiente e paisagem) assim como uma breve descrição do princípio estratégico de atuação, do programa, das orientações executórias e do financiamento previsto.

1.2. PROGRAMAÇÃO / EXECUÇÃO

Cabe ao município promover a execução coordenada e programada das ações, Unidades Operativas Planeamento e Gestão (UOPG) e Sub-Unidades Operativas de Planeamento Gestão (SUOPG) previstas e propostas pelo Plano. No que concerne à programação da execução do Plano propõe-se um cronograma de acções a executar, congruente com o horizonte temporal do Plano. O prazo de 30 anos para execução do Plano prende-se com a disponibilização de fundos europeus, nomeadamente no que se refere a infraestruturas viárias.

Deste modo, o município assume o papel de coordenador e dinamizador da iniciativa privada no processo de programação e execução do Plano. Importa assinalar que o modelo territorial preconizado para a área de intervenção tem como referência fundamental a qualificação urbanística. Como tal as intervenções devem considerar:

O modelo de execução do Plano assenta em duas formas, “não sistemática” e “sistemática”:

- A “não sistemática” que respeita à execução do Plano em toda a área-plano com exceção das áreas integradas na subcategoria Espaços Centrais Tipo C3 que, face do nível de estruturação e infra-estruturação do tecido urbano, terá como princípio base o licenciamento de operações urbanísticas avulsas de iniciativa e responsabilidade essencialmente privada (a programação temporal da execução é dependente da dinâmica urbanística e do investimento privado a ocorrer durante a vigência do plano), previstas ou não em UOPG.

- A “sistemática” que respeita à execução do Plano em Espaços Centrais Tipo C3, correspondentes a “áreas urbanas e estruturação” e que, como tal, carecem de programação prévia, sendo a sua execução promovida, por princípio, através de unidades de execução ou de planos de pormenor nos termos previstos no Plano. A esta forma de execução corresponde a operacionalização das SUOPG, conforme previsto no regulamento do Plano.

O quadro seguinte sintetiza o modelo de programação do Plano.

código da UOPG	Designação da UOPG			Prazo			Iniciativa pública	Iniciativa privada
		Instrumentos de programação	Formas de execução	Programação				
				Curto	Médio	Longo		
UOPG - 1	General Torres - Rua Luís de Camões - Rua Diogo Cassels	ORU Centro Histórico	sistemática		x		x	x
		Outros	sistemática/não sistemática					
UOPG - 2	CCCG (futuro Centro Cultural e de Congressos de Gaia)	SUOPG - I	sistemática		x		x	x
		Outros	sistemática/não sistemática					
UOPG - 3	Quinta do Casal	SUOPG - II	sistemática		x		x	x
		Outros	sistemática/não sistemática					
UOPG - 4	Centro Cívico Municipal	Outros	sistemática/não sistemática	x			x	x
UOPG - 5	Rua 14 de outubro - IC23	Outros	sistemática/não sistemática		x			x
UOPG - 6	Rua da Montanha - Rua da Ramadinha	Outros	não sistemática		x			x
UOPG - 7	Interface D. João II - Avenida Vasco da Gama	SUOPG - III	sistemática		x		x	x
		Outros	sistemática/não sistemática					
UOPG - 8	Santo Ovídio				x		x	
		Outros	não sistemática					
Restante Área Plano		Futura ORU da ARU Cidade	sistemática/ não sistemática	x	x	x	x	x
		Outros	sistemática/não sistemática					

Assim, sendo inequívoca a necessidade de no momento da conceção do Plano definir a programação e execução do mesmo, tendo ainda em consideração que a sua execução depende de diversos intervenientes privados ou públicos, externos ao município, assumiu-se que a execução das iniciativas prioritárias caberiam ao Município, eventualmente com recurso a fundos europeus, ficando para segundo plano e num período mais prolongado todas as outras. Entende-se como fundamental para a consequente execução desta premissa que as iniciativas descritas sejam integradas nas Grandes Opções do Plano Municipal, aprovado anualmente.

1.3. MOBILIDADE

1.3.1.DESCRICÇÃO e PROGRAMA

A temática MOBILIDADE é entendida neste documento apenas na dimensão “vias estruturantes”.

Assim, e tendo em conta a hierarquia viária definida bem como todo o sistema de mobilidade da área plano, entendeu-se como fundamental propor a reativação de dois tuneis existentes para uso rodoviário: reativação do túnel de acesso à ponte Maria Pia e a reativação do túnel da Real Companhia Velha.

Para a estimativa dos cálculos não foram tidos em consideração os custos relativos aos terrenos por se entender que a sua disponibilização resultará de processo de acordo e de cedência. Os custos correspondentes à consolidação e estabilização da infra-estrutura também só poderão ser considerados no âmbito do projecto de execução.

Ponderada a recomendação da CCDDR-N de reconsiderar a delimitação da Área-Plano, devido ao facto da versão inicial do Plano (aprovada em Reunião de Câmara de 17/12/2018) não incluir integralmente algumas das infraestruturas viárias que garantiriam a ligação à rede viária estruturante existente, nomeadamente à VL9 a partir dos dois túneis a reativar, e outras, a presente proposta de Plano apresenta um reajustamento do anterior limite, integrando agora os seguintes eixos viários a executar:

- ligação do antigo túnel de acesso Ponte Maria Pia à rotunda prevista (em conformidade com o PDM) de articulação entre este novo acesso, a VL9 e a Rua Gonçalves Zarco;
- ligação do túnel de acesso à Real Companhia Velha à Rua de Azevedo Magalhães e à VL9, incluindo as áreas cujo traçado a desenvolver possa afetar.

Esta alteração implicou a reformulação da estimativa de custos associada. A estimativa de custo apresentada, nesta versão, inclui os custos de estudos e projetos, ações imateriais, empreitadas, custos de exploração (túneis) e certificações (com IVA incluído).

1.3.2.ORIENTAÇÃO EXECUTÓRIA

A iniciativa da reactivação dos tuneis é da responsabilidade municipal, no entanto a estratégia de operacionalização passará por concertar e melhor adequar as intervenções com a Infraestruturas de Portugal e com os privados, no âmbito das operações urbanísticas previstas.

1.3.3.FINANCIAMENTO

Admite-se que a execução das acções previstas, incluindo a rede de infra-estruturas complementar, possam ser concretizadas com recurso a fundos comunitários no âmbito de programas de apoio, a investimento municipal e/ou em parceria com outras entidades.

TEMA MOBILIDADE - ESTIMATIVA DE CUSTOS

CÓDIGO AÇÃO	DENOMINAÇÃO DA AÇÃO	QUANTIDADES		ESTIMATIVA DE CUSTOS
		MEDIÇÃO	un	
a4	Reativação do túnel de acesso à ponte Maria Pia para uso rodoviário	11755,28	m²	2 629 330,86 €
a7	Reativação do túnel da Real Companhia Velha para uso rodoviário	13041,71	m²	2 880 769,08 €
a16	Construção de túnel rodoviário entre a Rua D. Pedro V e a Rua Raimundo de Carvalho	1071,12	m²	2 234 247,13 €
TOTAL				7 744 347,07 €

Nota: A estimativa de custos contém IVA.

1.4. ESPAÇO PÚBLICO

1.4.1.DESCRICÇÃO e PROGRAMA

A temática ESPAÇO PÚBLICO enquadra as acções de requalificação de espaços públicos existentes, a promoção de novos, bem como a requalificação de vias que integram o nível hierárquico mais local e próximo do peão.

Assim, como no tema anterior, a alteração da Área-Plano implicou a inclusão de:

- reperfilamento da Alameda da Serra do Pilar, garantindo uma ligação urbana qualificada entre as actuais rotundas com a Rua Gonçalves Zarco e a das Pedras, ambas a reformular conforme previsto no Plano;
- cobertura do IC23 de acordo com a previsão no Plano, assim como nos planos de acção que integram o PEDU de Vila Nova de Gaia 2016-2020, em garantir a criação de um novo espaço público (alameda para utilização pedonal e para transporte público exclusivo) que interligue o Jardim Soares dos Reis com a Avenida da República de forma qualificada em termos de mobilidade sustentável, de paisagem urbana e de qualidade ambiental, anulando a fractura urbana actualmente existente no centro da Cidade.

Tendo em conta o sistema de espaços públicos previstos no plano, bem como a hierarquia viária, entendeu-se como fundamental propor a concretização de 11 ações no tema ESPAÇO PÚBLICO.

Para a estimativa dos cálculos não foram tidos em consideração os custos relativos aos terrenos por se entender que já estão integrados no domínio público municipal ou a sua disponibilização resultará de processo de acordo e de cedência no âmbito de operações urbanísticas.

A estimativa de custo apresentada, nesta versão, inclui os custos de estudos e projetos, ações imateriais, empreitadas, certificações e outras aquisições de serviços (com IVA incluído).

1.4.2.ORIENTAÇÃO EXECUTÓRIA

A iniciativa da realização é de responsabilidade municipal, no entanto a estratégia de operacionalização passará por concertar e melhor adequar as intervenções os privados ou entidades com jurisdição na área de actuação.

1.4.3.FINANCIAMENTO

Admite-se que a execução das ações, previstas ao nível da requalificação dos espaços públicos existentes, possa ser concretizada com recurso a fundos comunitários, no âmbito de programas de apoio, e a investimento municipal em eventual parceria com as entidades com jurisdição na área de actuação.

No que concerne à concretização das ações que visam a requalificação e/ou a concretização dos arruamentos assinalados/descritos admite-se uma partilha de custos, através de processos de cooperação, entre o município e os privados no âmbito das operações urbanísticas previstas no Plano.

TEMA ESPAÇO PÚBLICO - ESTIMATIVA DE CUSTOS

CÓDIGO AÇÃO	DENOMINAÇÃO DA AÇÃO		QUANTIDADES		ESTIMATIVA DE CUSTOS
			MEDIÇÃO	un	
a1	Requalificação da articulação entre a Av. da República e o Jardim do Morro		4115,59	m²	591 296,25 €
a2	Reperfilamento da Rua Rodrigues de Freitas		6258,23	m²	894 377,38 €
a3	Requalificação da articulação da Rua Rodrigues Freitas com a Alameda da Serra e Rua Gonçalves Zarco		3496,77	m²	504 349,76 €
a5	Prolongamento da Rua dos Polacos		2072,02	m²	349 608,04 €
a6.1	Criação espaço público entre a Av. da República e Jardim Soares dos Reis	Construção de Alameda sobre o IC23	14270,56	m²	19 441 750,00 €
a8	Requalificação do espaço público do Largo do Telhado		1856,98	m²	272 026,74 €
a9	Reperfilamento da Rua Soares dos Reis		4488,56	m²	643 856,34 €
a10	Reperfilamento do espaço público do lado poente da Avenida (passeios, estacionamento, arborização)		5782,88	m²	827 444,75 €
a11	Requalificação do espaço público envolvente à estação de Santo Ovídio		8133,70	m²	1 251 201,88 €
a14.1	Reabilitação da Praceta Salvador Caetano, jardins da Casa Barbot e construções secundárias	Reabilitação da Praceta Salvador Caetano	6039,00	m²	692 633,00 €
a15	Reabilitação da Praceta 25 de Abril		5800,00	m²	662 955,00 €
TOTAL					26 131 499,13 €

Nota: A estimativa de custos contém IVA.

1.5. EDIFICADO
1.5.1.DESCRICÃO e PROGRAMA

A temática EDIFICADO enquadra os “espaços centrais e habitacionais”, áreas destinadas à urbanização e à construção por parte da iniciativa privada.

1.5.2.ORIENTAÇÃO EXECUTÓRIA

Não está definida qualquer orientação executória para esta temática, possuindo o Plano os princípios urbanísticos e normativos fundamentais que possibilitam a transformação e a ocupação do território da área plano de acordo com a vontade e a iniciativa dos privados. No entanto o município poderá intervir em áreas de estruturação através de protocolos de cooperação com os privados que possibilitem uma actuação priorizada no território fundamentada em programas de interesse público.

1.5.3.FINANCIAMENTO

O financiamento previsto é fundamentalmente de iniciativa privada.

1.6. AMBIENTE E PAISAGEM

1.6.1.DESCRICÃO e PROGRAMA

A temática AMBIENTE E PAISAGEM enquadra as ações ao nível dos espaços verdes, das áreas de lazer e a arborização dos arruamentos (corredores verdes) que integram o Plano. Este tema também foi abrangido pela recomendação da CCDDR-N de reconsiderar a delimitação da Área-Plano. Neste caso, a presente proposta de Plano implicou a integração da cobertura do IC23 e tratamento paisagístico das suas margens até ao Jardim Soares dos Reis, de acordo com a previsão no Plano, assim como nos planos de acção que integram o PEDU de Vila Nova de Gaia 2016-2020. Pretende-se garantir a criação de um novo espaço público (alameda para utilização pedonal e para transporte público exclusivo) que interligue aquele Jardim com a Avenida, de forma qualificada em termos de mobilidade sustentável, de paisagem urbana e de qualidade ambiental, anulando a fractura urbana actualmente existente no centro da Cidade, tal como já tinha sido referido no tema ESPAÇO PÚBLICO.

A estimativa de custo apresentada, nesta versão, inclui os custos de estudos e projetos, empreitadas e certificações (com IVA incluído).

TEMA PAISAGEM E AMBIENTE - ESTIMATIVA DE CUSTOS

CÓDIGO AÇÃO	DENOMINAÇÃO DA AÇÃO		QUANTIDADES		ESTIMATIVA DE CUSTOS
			MEDIÇÃO	un	
a6.2	Criação espaço público entre a Av. da República e Jardim Soares dos Reis	Qualificação paisagística das margens do IC23	26806,37	m²	837 090,84 €
a12	Arborização dos arruamentos (corredores verdes)		4327,95	ml	591 967,32 €
a13	Requalificação paisagística do tramo norte da Avenida da República (Jardim do Morro - Serra do Pilar)		7131,80	m²	1 017 748,39 €
a14.2	Reabilitação da Praceta Salvador Caetano, jardins da Casa Barbot e construções secundárias	Reabilitação dos jardins da Casa Barbot e construções secundárias	780,00	m²	299 445,00 €
a17	Reconversão da Avenida da República numa 'greenstreet'		1665,00	ml	1 062 676,52 €
TOTAL					2 746 251,56 €

Nota: A estimativa de custos contém IVA.

1.6.2.ORIENTAÇÃO EXECUTÓRIA

A iniciativa da realização é de responsabilidade municipal, no entanto a estratégia de operacionalização, ao nível dos espaços verdes e das áreas de lazer, deverá passar por concertar e melhor adequar as

intervenções com os privados ou com as entidades com jurisdição na área de actuação. A iniciativa municipal deverá promover um sistema de cooperação que garanta o princípio da equidade ao nível da redistribuição de benefícios e encargos.

Relativamente à arborização dos arruamentos, a iniciativa de concretização deverá ser municipal.

1.6.3.FINANCIAMENTO

O financiamento para a execução dos projetos e das ações previstas nesta temática deverá ser assumido pelo município. No entanto, a iniciativa privada poderá ser agregada.

1.7. SÍNTESE

O Programa de Execução e Financiamento identifica e estima os custos das ações de responsabilidade, essencialmente, municipal.

Tratando-se de um plano de urbanização, as principais propostas de intervenção urbanística integram um zonamento e incidem, especialmente, na estruturação e programação de um conjunto de projetos obras de infraestruturas urbanísticas. Nesse sentido, o plano de financiamento e o programa de execução, que a seguir se apresenta, apresenta as estimativas orçamentais necessárias, programadas em horizontes temporais distintos, para fazer face ao desenvolvimento de estudos e de projetos necessário à execução das principais propostas do plano. Neste cenário, e porque é indispensável o desenvolvimento dos estudos mais pormenorizados, não é possível estimar com todo o rigor, possíveis valores de investimento ao nível da realização de obras concretas.

Salienta-se que os valores apresentados constituem valores de referência e traduzem o esforço que o município deve assumir para executar o Plano. Para além do carácter meramente indicativo que encerram, deve ainda ser tido em consideração que todos os valores estimados podem ser revistos em função da consolidação do programa, do desenvolvimento dos projetos de execução, do envolvimento de parceiros, institucionais ou privados, e ainda, da capacidade negocial do município e da possibilidade do recurso a fundos comunitários, pois qualquer um destes fatores pode, alterar o investimento municipal previsto.

QUADRO TOTAL - ESTIMATIVA DE CUSTOS

CÓDIGO AÇÃO	TEMA	DENOMINAÇÃO DA AÇÃO		QUANTIDADES		ESTIMATIVA DE CUSTOS	FINANCIAMENTO		
				MEDIÇÃO	un		PÚBLICO		PRIVADO
							MUNICIPAL	OUTRAS FONTES	
a1	Espaço público	Requalificação da articulação entre a Av. da República e o Jardim do Morro		4115,59	m²	591 296,25 €	X		
a2	Espaço público	Reperfilamento da Rua Rodrigues de Freitas		6258,23	m²	894 377,38 €	X		X
a3	Espaço público	Requalificação da articulação da Rua Rodrigues Freitas com a Alameda da Serra e Rua Gonçalves Zarco		3496,77	m²	504 349,76 €	X		X
a4	Mobilidade	Reativação do túnel de acesso à ponte Maria Pia para uso rodoviário		11755,28	m²	2 629 330,86 €	X	Fundos europeus	
a5	Espaço público	Prolongamento da Rua dos Polacos		2072,02	m²	349 608,04 €	X		X
a6.1	Espaço público	Criação espaço público entre a Av. da República e Jardim Soares dos Reis	Construção de Alameda sobre o IC23	14270,56	m²	19 441 750,00 €	X	Fundos europeus	
a6.2	Paisagem e Ambiente		Qualificação paisagística das margens do IC23	26806,37	m²	837 090,84 €	X	Fundos europeus	X
a7	Mobilidade	Reativação do túnel da Real Companhia Velha para uso rodoviário		13041,71	m²	2 880 769,08 €	X	Fundos europeus	
a8	Espaço público	Requalificação do espaço público do Largo do Telhado		1856,98	m²	272 026,74 €	X		X
a9	Espaço público	Reperfilamento da Rua Soares dos Reis		4488,56	m²	643 856,34 €	X		
a10	Espaço público	Reperfilamento do espaço público do lado poente da Avenida (passeios, estacionamento, arborização)		5782,88	m²	827 444,75 €	X		X
a11	Espaço público	Requalificação do espaço público envolvente à estação de Santo Ovídio		8133,70	m²	1 251 201,88 €	X	Fundos europeus	X
a12	Paisagem e Ambiente	Arborização dos arruamentos (corredores verdes)		4327,95	ml	591 967,32 €	X	Fundos europeus	X
a13	Paisagem e Ambiente	Requalificação paisagística do tramo norte da Avenida da República (Jardim do Morro - Serra do Pilar)		7131,80	m²	1 017 748,39 €	X		
a14.1	Espaço público	Reabilitação da Praceta Salvador Caetano, jardins da Casa Barbot e construções secundárias	Reabilitação da Praceta Salvador Caetano	6039,00	m²	692 633,00 €	X	Fundos europeus (PEDU em curso)	
a14.2	Paisagem e Ambiente		Reabilitação dos jardins da Casa Barbot e construções secundárias	780,00	m²	299 445,00 €	X	Fundos europeus (PEDU em curso)	
a15	Espaço público	Reabilitação da Praceta 25 de Abril		5800,00	m²	662 955,00 €	X	Fundos europeus (PEDU em curso)	
a16	Mobilidade	Construção de túnel rodoviário entre a Rua D. Pedro V e a Rua Raimundo de Carvalho		1071,12	ml	2 234 247,13 €	X	Fundos europeus	
a17	Paisagem e Ambiente	Reconversão da Avenida da República numa 'greenstreet'		1665,00	ml	1 062 676,52 €	X		
TOTAL						37 684 774,27 €			

Nota: A estimativa de custos contém IVA.

2 MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

O Plano de Urbanização corresponde a um instrumento de gestão territorial que vincula entidades públicas e privadas, atribuindo diferentes usos (gerando, em consequência, valores fundiários diferenciados) aos espaços que integram a área de intervenção.

Para que na execução do Plano seja assegurado, aos intervenientes públicos e particulares, maior equidade na justa distribuição de encargos e benefícios, é necessário assegurar um conjunto de regras que possibilitem o cumprimento destes objetivos.

Segundo os princípios perequativos as operações urbanísticas devem assegurar o equilíbrio na distribuição de benefícios e encargos das mais-valias decorrentes do processo de edificabilidade.

O regulamento do Plano, no artigo relativo aos Mecanismos de Perequação, identifica quais as situações em que se aplicam os mecanismos de perequação compensatória, nomeadamente, através de Plano de Pormenor ou Unidades de Execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal. Estabelece ainda que os mecanismos de perequação a utilizar são a Edificabilidade Média, a Cedência Média e a Repartição de Custos de Urbanização, sendo os dois primeiros definidos no âmbito de Planos de Pormenor ou, ainda, de Unidades de Execução, sempre no cumprimento dos parâmetros urbanísticos definidos no Plano, para as categorias de espaço inerentes.

Os valores numéricos da Edificabilidade Média e da Cedência Média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos planos de pormenor em causa, no enquadramento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano. Prevê ainda este Plano que, no caso de se proceder a delimitação de Unidades de Execução para áreas não disciplinadas em Planos de Pormenor, os valores numéricos da Edificabilidade média e de Cedência média serão obtidos da seguinte forma:

- Edificabilidade Média - produto do índice de utilização do solo, estabelecido no presente Plano, aplicável aos prédios que integram a unidade de execução em causa, pela área total do terreno detida inicialmente por cada proprietário, expressa em metros quadrados de área de construção; e
- Cedência Média - quociente entre a área, integrada na unidade, afeta a cedências gerais e a área total da unidade de execução, expresso em percentagem ou em metros quadrados de área de cedência por metro quadrado de terreno.

Assim, para cada parcela é definido um direito abstrato de construir, que corresponde a uma edificabilidade média, determinada pela construção admitida, para cada parcela ou conjunto de propriedades, por aplicação dos índices e orientações urbanísticas estabelecidas no presente Plano. Sempre que a edificabilidade efetiva da parcela for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder ao domínio público do município, a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso. Quando o contrário se verificar, e a edificabilidade efetiva for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado. Admite-se, ainda, a possibilidade de compra e venda de edificabilidade, desde que a mesma seja realizada dentro da mesma unidade de execução.

Por outro lado, importa assinalar que o Plano permite ainda que, se o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média, se não o quiser fazer, não há lugar à compensação.

Finalmente, determina ainda o presente Plano que, quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média, deverá verificar-se a compensação nos termos estabelecidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ou em regulamento municipal que entretanto tenha sido aprovado.

3 PLANO DE FINANCIAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

Como já foi referido, compete ao município promover a execução coordenada e programada das ações previstas e propostas pelo Plano. Deste modo, o município assume o papel de coordenador e dinamizador da iniciativa privada no processo de implementação e de execução do Plano. A execução programada e priorizada do Plano está diretamente dependente da iniciativa de edificação pelos proprietários e/ou promotores privados dado que o principal sistema de execução proposto é o de iniciativa dos interessados, podendo ainda ser executado em concertação com o município.

Importa assinalar que o modelo territorial preconizado para a área de intervenção tem como referência fundamental a qualificação urbanística. Como tal, as intervenções devem considerar:

1. Uma adequada articulação espacial e temporal com o equilíbrio entre os custos e benefícios que decorrem da requalificação e/ou execução de Infraestruturas urbanas, viárias, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva;
2. A dinamização de iniciativas de urbanização e edificação nas áreas que o município pretende assumir como prioritárias;
3. A adoção de incentivos capazes de promover a ocupação prioritária dos solos com apetência para a urbanização e edificação e que se apresentam já devidamente infraestruturados.

A Área-Plano não sugere a necessidade de estabelecer outros mecanismos de execução do Plano para além dos referidos. No entanto, exceptua-se deste princípio de execução as áreas inseridas na categoria “espaços centrais C3 – áreas urbanas em estruturação”, que se determina a necessidade de promover um controlo mais concertado do programa e do processo de urbanização e de edificação, através do estabelecimento de Unidades de Execução e/ou de Planos de Pormenor. O município poderá condicionar o licenciamento de operações urbanísticas, à realização de operações prévias de reparcelamento urbano, com o objectivo de promover uma melhor conformação do espaço urbano.

No que concerne à programação da execução do Plano, e atendendo à sua natureza enquanto plano territorial, que, sendo um instrumento cujas disposições são de concretização gradual e nas quais participam um conjunto alargado de múltiplos agentes, é fundamental preconizar um cronograma de execução congruente com o período de vigência do Plano, que se estima para 30 anos.

Assim, sendo inequívoca a necessidade de no momento da conceção do Plano definir a programação e execução do mesmo, tendo ainda em consideração que a sua execução depende de diversos intervenientes, privados ou públicos, externos ao município, assumiu-se que a execução das iniciativas prioritárias caberia ao Município com eventual recurso a fundos europeus, ficando para segundo plano, e num prazo mais longo, todas as outras. Entende-se como fundamental para a consequente execução desta premissa que as iniciativas descritas sejam integradas nas Grandes Opções do Plano Municipal, aprovado anualmente.

Estima-se, assim, que o esforço financeiro do município para a execução das propostas Plano seja de 34,4 milhões de euros. No entanto este valor é indicativo. É expectável que a execução das principais intervenções possa integrar processos de contratualização com privados, assim como o recurso a fundos europeus, conforme assinalado no quadro síntese.

Apresenta-se de seguida o cronograma temporal com a distribuição das ações propostas no Plano:

CRONOGRAMA DAS AÇÕES DO PLANO

CÓDIGO AÇÃO	DENOMINAÇÃO DA AÇÃO	0 a 5 ANOS	5 a 15 ANOS	15 a 30 ANOS
a1	Requalificação da articulação entre a Av. da República e o Jardim do Morro			
a2	Reperfilamento da Rua Rodrigues de Freitas			
a3	Requalificação da articulação da Rua Rodrigues Freitas com a Alameda da Serra e Rua Gonçalves Zarco			
a4	Reativação do túnel de acesso à ponte Maria Pia para uso rodoviário			
a5	Prolongamento da Rua dos Polacos			
a6.1	Criação espaço público entre a Av. da República e Jardim Soares dos Reis			
a6.2	Construção de alameda sobre o IC23			
	Qualificação paisagística das margens do IC23			
a7	Reativação do túnel da Real Companhia Velha para uso rodoviário			
a8	Requalificação do espaço público do Largo do Telhado			
a9	Reperfilamento da Rua Soares dos Reis			
a10	Reperfilamento do espaço público do lado poente da Avenida (passeios, estacionamento, arborização)			
a11	Requalificação do espaço público envolvente à estação de Santo Ovídio			
a12	Arborização dos arruamentos (corredores verdes)			
a13	Requalificação paisagística do tramo norte da Avenida da República (Jardim do Morro - Serra do Pilar)			
a14.1	Reabilitação da Praceta Salvador Caetano, jardins da Casa Barbot e construções secundárias			
a14.2	Reabilitação da Praceta Salvador Caetano			
	Reabilitação dos jardins da Casa Barbot e construções secundárias			
a15	Reabilitação da Praceta 25 de Abril			
a16	Construção de túnel rodoviário entre a Rua D. Pedro V e a Rua Raimundo de Carvalho			
a17	Reconversão da Avenida da República numa 'greenstreet'			