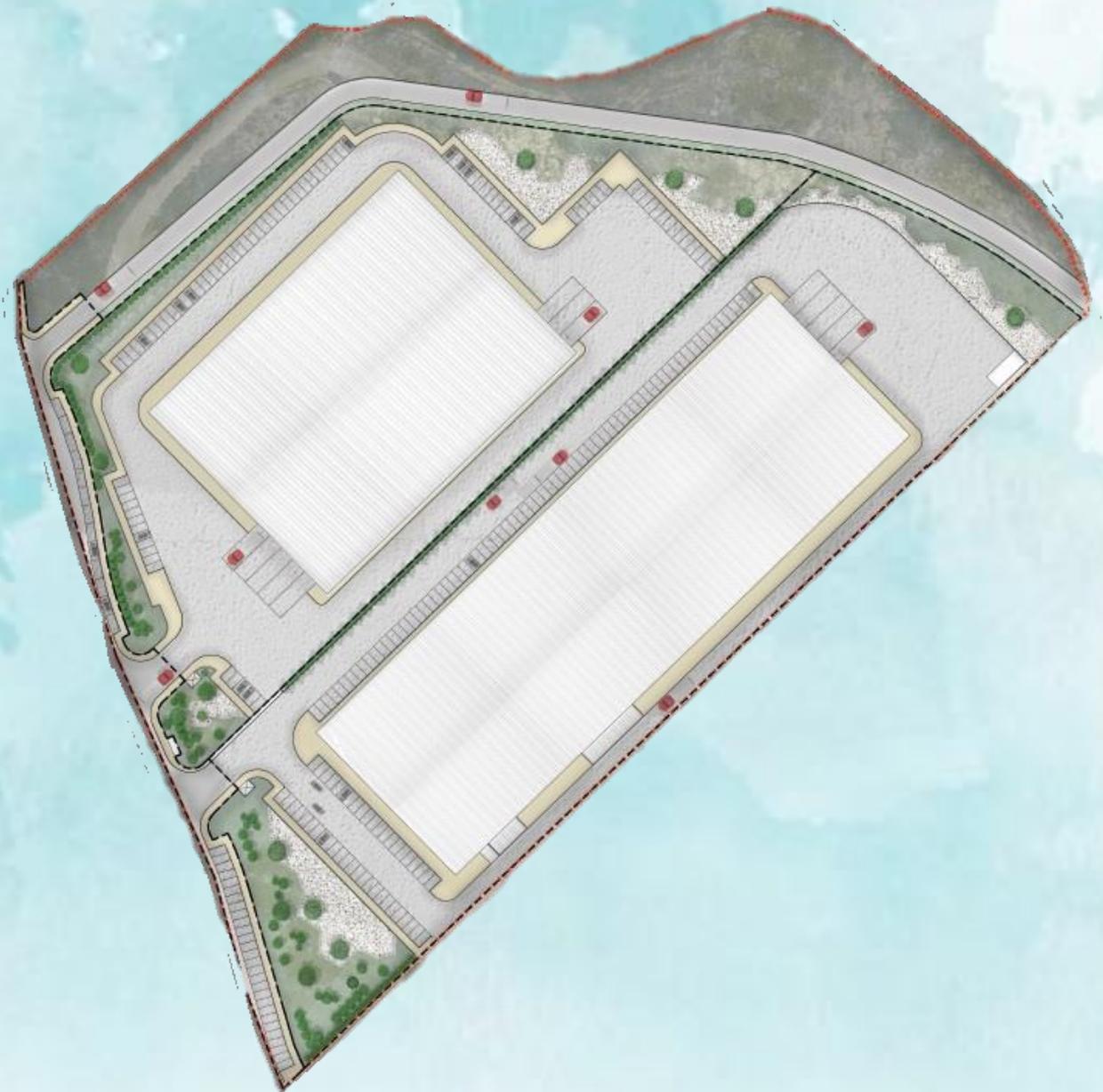




PLANO DE FINANCIAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA



PLANO DE PORMENOR DA ÁREA DE ATIVIDADES ECONÓMICAS DA CARRASQUEIRA

DEZEMBRO 2019

Versão Final





ÍNDICE – PLANO DE FINANCIAMENTO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

I. PLANO DE FINANCIAMENTO.....	6
II. FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO E FINANCEIRA	8
1. Sustentabilidade Económica e Financeira.....	8
2.1. Demonstração da indisponibilidade de solo urbano	8
2.2. Demonstração do impacto da carga urbanística proposta	11
2.3. Demonstração viabilidade económico–financeira da proposta.....	11
2. Outros Critérios Complementares	12



ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Proposta de Plano de Financiamento	7
Tabela 2 – Quadro de alternativas de áreas para receção de atividades económica	10
Tabela 3 – Total do investimento previsto para o Plano	12
Tabela 4 – Total da receita prevista para o Plano e viabilidade da intervenção	12



I. PLANO DE FINANCIAMENTO

O Plano de Financiamento é constituído pela estimativa de custo das realizações relativas às obras de urbanização (onde se incluem as infraestruturas à área do Plano) bem como a menção, de forma indicativa, das respetivas fontes de financiamento e sua programação ao longo do tempo.

A programação da execução do Plano ao longo do tempo está diretamente dependente da iniciativa de edificação, após definição dos futuros titulares das parcelas ou lotes, dado que o principal sistema de execução proposto é o de iniciativa dos interessados.

Deste modo, a programação da execução do Plano carece da prévia contratualização com os vários investidores, e posterior integração dos vários contratos de urbanização que vierem a ser celebrados.

O Município de Mafra/ os futuros titulares de direitos poderão candidatar-se a instrumentos de comparticipação dos custos de execução, ou ainda, com capitais próprios/ financiamento bancário, assegurar o suficiente financiamento.

Não caberá ao Plano a discriminação dos financiamentos concretos, naturalmente condicionados pelos recursos disponíveis em cada momento ou por decisões políticas, mas importa, contudo, ter em conta a tendência crescente para a sustentabilidade dos planos de ordenamento do território.

Por tudo isto, o cronograma seguinte deve ser entendido como proposta e ponto de partida de trabalhos a desenvolver em sede de execução do Plano, na sequência dos interesses manifestados pelos potenciais investidores e determinadas as verbas disponíveis. Só nesse momento se poderão efetuar os projetos de infraestruturas, para depois se determinar com rigor os custos associados às obras de urbanização e a sua duração.



Ações		Financiamento	Responsável
0. Projetos			
0.1	Projetos para a construção dos edifícios, incluindo infraestruturas viárias e infraestruturas de abastecimento e saneamento e rede elétrica	Capitais próprios	CMM/ Privados
0.2	Desenvolvimento dos projetos de espaços verdes		
1. Execução - Modelação do Terreno			
1.1	Aterro e escavação para nivelamento da área do plano	Capitais próprios/ Programas estratégicos	CMM/ Privados
1.2	Modelação do terreno para receção das redes de infraestruturas propostas		
1.3	Estabilização de talude na zona norte		
2. Beneficiação - Rede Viária existente			
2.1	Beneficiação/ alargamento da EM616	Capitais próprios/ Programas estratégicos	CMM
3. Execução - Infraestruturas			
3.1	Rede de abastecimento de água	Capitais próprios/ Programas estratégicos	Privados
3.2	Rede de drenagem de águas residuais e pluviais		
3.3	Resíduos sólidos Urbanos		
3.4	Passeios		
3.5	Estacionamentos		
3.6	Rede viária.		
3.7	Rede de distribuição elétrica		
3.8	Rede de iluminação pública		
3.9	Postos de transformação		
3.10	Rede de telecomunicações		
4. Execução - Edificado			
4.1	Edifício Parcela 01	Capitais próprios/ Programas estratégicos	Privados
4.2	Edifícios Parcela 02		
5. Execução - Áreas Verdes			
5.1	Áreas verdes de uso privado e áreas verdes de proteção e contenção de taludes	Capitais próprios/ Programas estratégicos	Privados
5.2	Áreas Verdes de proteção e enquadramento		
5.3	Recuperação das formações arbóreas/ arbustivas autóctones		CMM

Tabela 1 – Proposta de Plano de Financiamento



II. FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO E FINANCEIRA

1. Sustentabilidade Económica e Financeira

2.1. Demonstração da indisponibilidade de solo urbano

Tendo em consideração que devido à evolução urbanística do território, se tem verificado a coexistência, no solo urbano, dentro de perímetros urbanos, de atividades económicas de grande impacto, e que em caso de necessidade de ampliação dos estabelecimentos industriais, serem estes suscetíveis de provocar incompatibilidade de usos.

Neste sentido, e tendo em consideração que nas áreas territoriais em que convergem interesses públicos incompatíveis entre si, deve ser dada prioridade àquela cuja prossecução determine o mais adequado uso do solo, em termos ambientais, económicos, sociais e culturais, torna-se necessário criar condições para a realocação de alguns estabelecimentos industriais. Desta forma, por um lado há que promover o desenvolvimento de um espaço devidamente organizado e infraestruturado com acessibilidade à rede viária existente, que seja compatível com as atividades económicas (estabelecimentos industriais), que se encontram localizados no interior dos principais núcleos urbanos, num processo de realocação das atividades económicas.

Por outro lado, e tendo em consideração a localização dos Espaços de Atividades Económicas classificados no concelho de Mafra, verificou-se que existe uma dispersão destes fora do corredor urbano central, pelo que se justifica a necessidade de realocar intenções de instalação de novas atividades económicas. Nesse sentido procedeu-se ao exercício de verificação dos espaços de atividades, disponíveis no concelho, para acomodação de lotes com uma área de 2ha.



Nestas áreas territoriais em que convergem interesses públicos incompatíveis entre si, devem ser dadas prioridades àquela cuja prossecução determine o mais adequado uso do solo, em termos ambientais, económicos, sociais e culturais, tornando necessário criar condições para a instalação e/ou realoção de alguns estabelecimentos económicos (indústria/serviços/logística). Por um lado, há que promover o desenvolvimento de um espaço devidamente organizado e infraestruturado com acessibilidade à rede viária existente, que seja compatível com atividades económicas (estabelecimentos industriais), por outro a preocupação em gerar emprego e fixação de novos residentes.

Após a análise às áreas disponíveis no município, concluiu-se que não existem disponíveis espaços com as características pretendidas para a instalação de uma nova unidade industrial.

No que respeita às áreas económicas consolidadas verificou-se que se encontram com carácter compacto e contínuo, pelo que não será possível a integração/instalação de novos lotes quando apresentam alguns espaços livres intersticiais correspondem a pequenos vazios urbanos, com cerca de 2.000m².

Da análise das áreas disponíveis pertencentes ao domínio privado municipal, verificou-se a parcela localizada na Carrasqueira de Cima, propícia à instalação de lotes industriais/logística/serviços de grande dimensão, dentro de uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), que permitirá a instalação de novos investidores económicos e/ou a realoção de outros atores económicos já instalados no município.

Considera-se este espaço uma mais-valia, uma vez que se encontra estrategicamente bem posicionado face às infraestruturas rodoviárias existentes, e a sua proximidade a espaços residenciais. Acresce o facto da Câmara Municipal de Mafra ser proprietária deste terreno, que potencia um benefício em mais valias que facilitarão a implementação do plano e a sua execução para este espaço.

A possibilidade de se construir um espaço a afetar a atividades económicas, enquadrado paisagisticamente com a envolvente, criará uma nova área industrial/logística/serviços, necessária ao desenvolvimento económico do concelho.

O Plano de Pormenor da Área de Atividades Económicas da Carrasqueira, permitirá à Câmara Municipal estabelecer também um Plano de gestão, assegurando a disponibilização de lotes para indústria, serviços ou logística e a requalificação de espaços exteriores paisagisticamente degradados.



Análise Comparativa

Designação	Sumário	Capacidade de receção de novo Espaço de Atividades Económicas
Áreas de Domínio Privado Municipal	<p>Carrasqueira de Cima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Com possibilidade para receção de dois lotes que possibilitam a integração de atividades económicas com capacidade de produção industrial, promovendo a instalação de novas empresas e criação de novos postos de emprego. - Com possibilidade de integrar paisagisticamente os lotes propostos; - Proximidade com as Vilas de Mafra e Ericeira, assim como aos núcleos urbanos de Santo Isidoro, Achada, Sobreiro, Caeiros e a aglomerados rurais nas proximidades; - Com possibilidade para beneficiação de eixos e vias rodoviárias de proximidade; - Com possibilidade para beneficiação e passeios pedonais de acesso aos aglomerados rurais e urbanos; - Com possibilidade de dinamização económica dos núcleos urbanos e aglomerados rurais de proximidade; - Com possibilidade de integrar novas formas de eficiência energética no edificado (ex. painéis fotovoltaicos). 	Média/ Elevada
Espaços de Atividades Económicas a Estruturar	<ul style="list-style-type: none"> - Com fraca capacidade para receção de novas empresas; - Com reduzida possibilidade de reabilitação e da eficiência energética do edificado; - Com reduzida possibilidade de organização do estacionamento automóvel. 	Nula
Espaços de Atividades Económicas Consolidadas	<ul style="list-style-type: none"> Com fraca capacidade para receção de novas empresas; - Com reduzida possibilidade de reabilitação e da eficiência energética do edificado; - Com reduzida possibilidade de organização do estacionamento automóvel. 	Nula

Tabela 2 – Quadro de alternativas de áreas para receção de atividades económica



2.2. Demonstração do impacto da carga urbanística proposta

A demonstração do impacto da carga urbanística proposta, no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção corresponde à beneficiação e ampliação da EM 616, bem como à criação de outras infraestruturas associadas aos lotes. Relativamente à EM 616 prevê-se a execução de estacionamento público, passeios e zonas de localização dos ecopontos para recolha de resíduos domésticos.

Por outro lado, prevê-se que a recolha de resíduos industriais seja feita pelos futuros titulares de direitos adquiridos.

2.3. Demonstração viabilidade económico-financeira da proposta

Nas tabelas seguintes são apresentadas as viabilidades económica ou financeira do plano.

Ações por área de intervenção	Área (m ²)	Custo unitário (€/m ²)	Estimativa de Custo Global (€)
Área de cedência ao domínio público:			
Beneficiação da EM616 (inclui rede viária, estacionamento, passeios, iluminação pública, rede de abastecimento de água e rede de drenagem de águas residuais e pluviais)	3 157,64	45	142 094 €
Projetos e fiscalização	-	-	10 000 €
Parcela ou lote 01:			
Infraestruturas (inclui rede viária, muros de suporte estacionamento, passeios, iluminação pública, rede de abastecimento de água e rede de drenagem de águas residuais e pluviais, RSU)	11 849,17	50	592 459 €
Áreas verdes de uso privado/ áreas verdes de proteção e contenção de taludes (inclui modelação de terreno)	3 630,40	15	54 456 €
Edificação	12 095,90	250	3 023 975 €
Projetos, fiscalização, custos administrativos e licenciamentos (5% dos custos de construção)	-	-	180 822 €
Encargos financeiros (3% dos custos de construção)	-	-	108 493 €
Parcela ou lote 02:			
Infraestruturas (inclui rede viária, muros de suporte estacionamento, passeios, iluminação pública, rede de abastecimento de água e rede de drenagem de águas residuais e pluviais, RSU)	12 591,80	50	629 590 €
Áreas verdes de uso privado/ áreas verdes de proteção e contenção de taludes (inclui modelação de terreno)	3 709,86	15	55 648 €
Edificação	8 100,00	250	2 025 000 €
Projetos, fiscalização, custos administrativos e licenciamentos (5% dos custos de construção)	-	-	132 730 €
Encargos financeiros (3% dos custos de construção)	-	-	79 638 €
Parcela ou lote 03:			
Arruamento (inclui modelação do terreno e rede de drenagem de águas pluviais)	2 113,53	1,2	2 536 €
Áreas verdes de proteção e enquadramento (inclui recuperação de formações arbóreas/ arbustivas autóctones)	7 009,08	30	210 272 €
TOTAL DO INVESTIMENTO			7 247 712 €



Tabela 3 – Total do investimento previsto para o Plano

Parcelas ou lotes previstos	Área de construção admitida (m²)	Estimativa de Receita Global (€)
Parcela ou lote 01	12 095,90	4 898 840 €
Parcela ou lote 02	8 100,00	3 361 500 €
Parcela ou lote 03	0,00	0 €
TOTAL DA RECEITA		8 260 340 €
VIABILIDADE		1 012 628 € 12,26%

Tabela 4 – Total da receita prevista para o Plano e viabilidade da intervenção

2. Outros Critérios Complementares

A área de intervenção do PPAEC, com cerca 6 hectares, localiza-se no concelho de Mafra, na freguesia de Santo Isidoro, na proximidade do núcleo urbano do Pinhal dos Frades e corresponde a parte do artigo matricial 197, da secção Q – conforme plantas de localização n.º 1, n.º 2 e n.º 3, anexas (Extratos da Carta Militar, da Cartografia, de Cadastro e do Ortofotomapa), desenvolvendo-se ao longo da EM 616.

A importância desta localização privilegiada com a proximidade com a A21, será majorada com a possível requalificação da EM 616.

No que se refere ao PROTAML, este define um modelo de ordenamento esquemático, bem como uma rede ecológica metropolitana, cuja salvaguarda no território de Mafra, foi estabelecida através da carta da estrutura ecológica municipal desenvolvida no PDM, através da delimitação dos corredores e áreas estruturantes, que nesta zona correspondem ao rio do Cuco, incluindo todo o vale e zonas de encosta.

Desta forma o corredor estruturante central, encontra-se a afeto a áreas de proteção enquadradas na EEM, que asseguram a continuidade e interligação à rede ecológica metropolitana. Neste sentido, a área de intervenção do plano, por se localizar fora das áreas de proteção não afeta a EEM e, por conseguinte, a rede ecológica metropolitana. Contudo, a proposta de plano permite a integração através da parcela ou lote 03 na EEM.

Relativamente ao PDM, está prevista a sua suspensão para a área de intervenção do plano, conforme Aviso n.º 15291/2018, 23 de outubro, de modo a assegurar a execução dos objetivos previstos para o plano, tendo sido determinadas medidas preventivas para este território.

