



# PLANO DE PORMENOR

## CENTRO HOSPITALAR DE BARCELOS (PP 1)

### PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

Setembro de 2021

### Ficha Técnica do Documento

<b>Título:</b>	<b>Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos – Programa de Execução e Plano de Financiamento</b>
<b>Descrição:</b>	O presente documento corresponde ao Programa de Execução e Plano de Financiamento do Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos, identificando as formas de programação e execução do plano.
<b>Data de produção:</b>	24 de setembro de 2020
<b>Data da última atualização:</b>	7 de setembro de 2022
<b>Versão:</b>	05
<b>Desenvolvimento e produção:</b>	GeoAtributo – C. I. P. O. T., Lda.
<b>Coordenador de Projeto:</b>	Ricardo Almendra   Geógrafo – Desenvolvimento e Ambiente
<b>Equipa técnica:</b>	Beatriz Konstantinovas   Arquiteta e Urbanista Célia Mendes   Geógrafa – Planeamento e Gestão do Território Elisa Bairrinho   Arquiteta Paisagista
<b>Consultores:</b>	Manuel Miranda   Engenheiro Civil
<b>Código de documento:</b>	117
<b>Estado do documento</b>	Versão para discussão pública.
<b>Código do Projeto:</b>	021030205
<b>Nome do ficheiro digital:</b>	PPCHB_programacao_v05

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>Introdução</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Programa de Execução</b>	<b>6</b>
i.	Programação geral de execução do plano	7
ii.	Formas de execução	9
<b>3</b>	<b>Plano de Financiamento</b>	<b>10</b>
i.	Estimativa orçamental	11
ii.	Fundamentação da sustentabilidade económica ou financeira	14
	<b>Anexo</b>	<b>16</b>

## **ÍNDICE DE QUADROS**

Quadro 1: Programação e financiamento do PP do Centro Hospitalar de Barcelos .....	13
--	----

## **ÍNDICE DE FIGURAS**

Figura 1: Faseamento do programa de execução do plano .....	8
---	---

## **1 INTRODUÇÃO**

O documento que aqui se apresenta enquadra o **programa de execução** e o **plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica ou financeira** relativo ao **PP do Centro Hospitalar de Barcelos (PP 1)**, dando resposta às alíneas c), d) e e) do n.º 2 do artigo 100.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

As autarquias, no âmbito das suas competências de elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território, têm a necessidade de identificar e programar cenários de atuação, este facto exige dos municípios um maior rigor na programação e financiamento das intervenções, definindo as prioridades, pela sua importância e contributo na concretização do modelo e da estratégia municipal de desenvolvimento preconizado para o seu território.

O PP do Centro Hospitalar de Barcelos encontra-se integrado na UOPG 3 definida na 1.ª Revisão do PDM de Barcelos, pretendendo-se através desta unidade operativa viabilizar a **criação do novo Centro Hospitalar de Barcelos**, fazendo com que esta pretensão seja o objetivo primordial deste plano.

## **2 PROGRAMA DE EXECUÇÃO**

O enquadramento legal definido pelo RJGT estabelece que um plano de pormenor deverá ser acompanhado por um “*programa de execução das ações previstas*” (alínea d) do n.º 2 do artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

A alínea a) do n.º 4 do artigo 146.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, acrescenta ainda que os planos territoriais integram as orientações para a sua execução, devendo conter, entre outros aspetos, “*a identificação e a programação das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes, por prioridades, a explicitação dos objetivos e a descrição e estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas no plano, e os respetivos prazos de execução*”.

O principal objetivo do presente Plano é o de estabelecer um correto ordenamento urbanístico da área envolvente do recinto destinado ao novo Centro Hospitalar de Barcelos (equipamentos da responsabilidade do Ministério da Saúde), procurando na medida do possível integrar a obtenção dos terrenos necessários à implantação daquele equipamento estruturante nos mecanismos de cedências gratuitas aplicáveis às operações urbanísticas a desenvolver pelas particulares envolvidas. Nestes termos, a concretização da ocupação urbanística prevista no Plano será no geral encargo dos proprietários dos terrenos abrangidos.

Deste modo, torna-se necessário demonstrar a forma como irão ser executadas as intervenções previstas e necessárias à concretização da estratégia de desenvolvimento preconizada, tanto a nível territorial como a nível financeiro, visando promover a execução coordenada e programada do planeamento territorial da área de intervenção do plano.

A implementação do Plano conduz a determinadas ações da responsabilidade do Município de Barcelos, nomeadamente o acompanhamento dos procedimentos administrativos e a execução de parte das obras de urbanização, nomeadamente da via envolvente pelo lado norte da área do plano mais os acessos ao futuro Centro Hospital de Barcelos.

A restante concretização do plano de pormenor é da responsabilidade dos proprietários promotores e de acordo com o faseamento e distribuição espacial que estes entenderem mais conveniente, desde que tecnicamente viável do ponto de vista das ligações de infraestruturas.

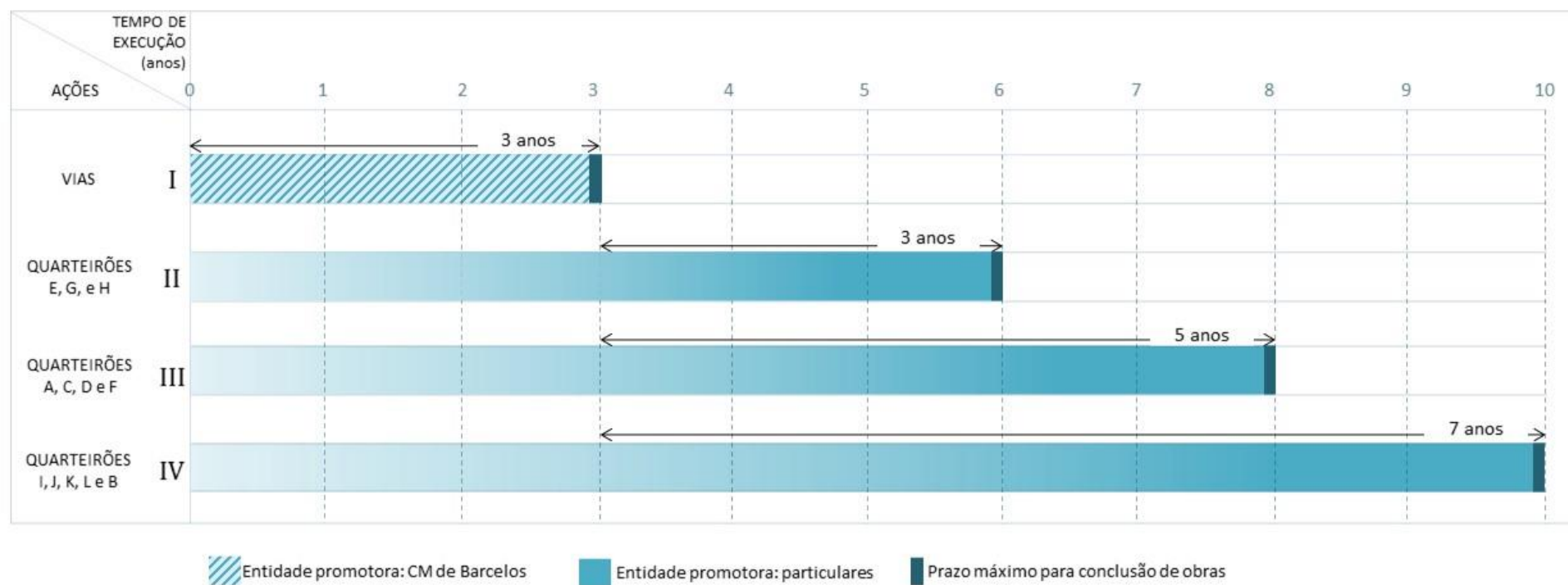
i. Programação geral de execução do plano

Neste primeiro nível de programação da execução do PP visa-se traduzir temporal e espacialmente a estratégia de implementação do mesmo, o que confere àquela um carácter necessariamente indicativo.

Aponta-se para a completa concretização dos objetivos do Plano um **horizonte temporal (máximo) de 10 anos** a contar da sua entrada em vigor e início das obras, de modo a garantir o necessário ajustamento às efetivas capacidades de investimento público (em grande parte da responsabilidade do Município) e às exigências técnicas e materiais colocadas pela sua execução física.

A execução é desdobrada por quatro ações, conforme esquematicamente a seguir se explicita:

Figura 1: Faseamento do programa de execução do plano



ii. Formas de execução

Em termos de **execução do plano territorial**, e de acordo com o artigo 55.º da LBPPSOTU, esta pode ocorrer de duas formas, execução sistemática e não sistemática. No caso do PP1, será efetuada a execução sistemática no sistema de cooperação, cuja iniciativa de execução do plano pertence aos particulares interessados, com a cooperação do município, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual.

Os direitos e as obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização. Tendo em consideração que dois proprietários já detêm terrenos em solo urbanizado, não se aplica esta obrigação. Com efeito, apenas se torna necessário a contratualização da execução do solo urbanizável com um único proprietário, que será feito através de contrato de urbanização (anexo ao presente documento).

A ocupação processar-se-á de acordo com o parcelamento em quarteirões definido na Planta de Implantação, podendo cada um dos referidos quarteirões constituir-se numa só parcela ou lote ou subdividir-se em vários lotes. Nas obras de edificação e operações de loteamento, os proprietários e demais titulares da área de solo afeta à intervenção cedem à Câmara Municipal de Barcelos as parcelas correspondentes às áreas que, de acordo com a Planta de Implantação, devem integrar o Espaço Público ou o Espaço de Uso Especial de Equipamento.

Relativamente ao Centro Hospitalar, trata-se de um projeto cuja programação de realização e respetivo financiamento são da competência do Ministério da Saúde.

Conforme ilustra a Figura 1, a via a poente do plano e a via a sul do equipamento (acção I), têm o prazo de início da sua execução em rigor premente da entrada em vigor deste PP, com o prazo de 3 anos para sua concretização.

O faseamento das restantes ações de execução do plano, sob responsabilidade dos particulares, passa a ter seu prazo máximo para conclusão de obras indexados à finalização da ação I, ou seja, o prazo inicia-se a partir da conclusão das obras da ação I. Sem prejuízo, os particulares poderão dar início às acções II, III e IV antes daquela data, sem qualquer impeditivo. O horizonte temporal para conclusão do plano é estabelecido para 10 anos, assim, a Câmara Municipal pode recorrer ao sistema de imposição administrativa se tal se mostrar imprescindível para a concretização do Plano em consonância com as orientações decorrentes do Programa de Execução.

No quarteirão denominado na Planta de Implantação de “B”, já se encontra licenciada uma edificação de comércio e posto de abastecimento de combustíveis sob o alvará de autorização de utilização n.º 61920 e n.º de processo GU18118 (2020).

### **3 PLANO DE FINANCIAMENTO**

O plano de financiamento visa a definição da estratégia de desenvolvimento territorial para a área de intervenção do plano, de forma a integrar os instrumentos de gestão financeira constantes do programa de execução, que têm por objetivo um planeamento sustentável assente num desenvolvimento socioeconómico, ambiental e cultural adotados ao ordenamento do território.

Estabelece a LBPPSOTU como princípios gerais do financiamento das infraestruturas urbanísticas (artigo 62.º):

- “1 - A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva pelo Estado, pelas regiões autónomas e pelas autarquias locais obedecem a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, sem prejuízo da coesão territorial.*
- 2 - Para efeitos do número anterior, qualquer decisão de criação de infraestruturas urbanísticas é precedida da demonstração do seu interesse económico e da sustentabilidade financeira da respetiva operação, incluindo os encargos de conservação, justificadas pela entidade competente no âmbito da programação nacional, regional ou intermunicipal.*
- 3 - Os municípios elaboram obrigatoriamente um programa de financiamento urbanístico que integra o programa plurianual de investimentos municipais na execução, na manutenção e no reforço das infraestruturas e a previsão de custos de gestão urbana e identifica, de forma explícita, as fontes de financiamento para cada um dos compromissos previstos.*
- 4 - Os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetadas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.*
- 5 - Os instrumentos tributários podem ter taxas de tributação diferenciadas em função dos custos das infraestruturas territoriais disponibilizadas, da respetiva utilização e de opções de incentivo ou desincentivo justificadas por objetivos de ambiente e ordenamento do território.”*

Estabelece o RJIGT como princípios gerais do regime económico-financeiro dos instrumentos de gestão do território (artigo 172.º):

- “1 - A regulação fundiária é indispensável ao ordenamento do território, com vista ao aproveitamento pleno dos recursos naturais, do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico, à organização*

*eficiente do mercado imobiliário, ao desenvolvimento económico sustentável e à redistribuição justa de benefícios e encargos.*

*2 - Os programas e planos territoriais são financeiramente sustentáveis, justificando os fundamentos das opções de planeamento e garantindo a sua infraestruturação, identificando as mais-valias fundiárias, bem como a definição dos critérios para a sua parametrização e redistribuição.*

*3 - A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva obedece a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, sem prejuízo da coesão territorial.”*

Atualmente as autarquias, no âmbito das suas competências de elaboração de PMOT, desde logo têm a necessidade de identificar e programar cenários de atuação com recurso a apoios de financiamento, cada vez mais limitado pelo seu orçamento municipal. Assim é exigido às autarquias um maior rigor na programação e financiamento das intervenções, definindo as prioridades, pela sua importância e contributo na concretização do modelo e da estratégia municipal de desenvolvimento preconizado para o seu território.

Este quadro económico e financeiro fortemente condicionado do município, sujeita e faz depender, cada vez mais, a construção do território aos procedimentos e iniciativas dos proprietários e promotores privados, no âmbito das quais a autarquia assumirá um papel fundamental como regulador e moderador das intervenções. Deve evidenciar-se, na implementação das intervenções, quer enquanto executor, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de interesse público e utilização coletiva, quer como coordenador e dinamizador na orientação/gestão da execução das prioridades estabelecidas. Assim, as formas de financiamento podem modificar-se em função da capacidade mobilizadora do Município no envolvimento de agentes externos, bem como pelo recurso a programas de apoio públicos.

#### i. Estimativa orçamental

Encontra-se estabelecida uma estimativa dos custos das realizações previstas no âmbito da implementação da proposta do plano. Assim, para cada ação foi estimado o respetivo custo de execução, tendo por base as suas características (área de terreno reservada para cada intervenção, extensão da intervenção e do tipo de trabalhos a executar) e a aplicação de custos unitários médios (obtidos em obras de conteúdo semelhante ao proposto), aferida em função da complexidade e especificidade da empreitada.

No entanto, importa ressaltar que por mais exaustivo que se procure ser na previsão dos valores a afetar à concretização de cada proposta, não é possível estimar os reais encargos financeiros sobre os diversos agentes envolvidos pela implementação do Plano. Tal situação justifica-se pelo facto de que a análise a

desenvolver ficaria sempre condicionada pela evolução incerta dos valores de mercado e de um elevado número de variáveis exógenas, começando pelas de ordem financeira e fiscal.

No caso do presente PP, os custos de execução serão repartidos por todos os promotores do plano (excetuando-se a via variante a poente e a execução do Centro Hospitalar), na devida proporção da capacidade de construção atribuída e/ou da objetividade/benefício direto da infraestrutura.

Quanto à execução do Centro Hospital de Barcelos, trata-se de um projeto cuja programação de realização e respetivo financiamento são da competência do Ministério da Saúde, e assim a fonte de financiamento será da competência da Administração Central.

No caso da construção e infraestruturação da variante a poente, a cargo do município de Barcelos, a estimativa orçamental para a infraestruturação é calculada com base no comprimento dos arruamentos e através de um valor global por metro linear que inclui a totalidade das infraestruturas urbanas (abastecimento de água, saneamento, eletricidade, telecomunicações, gás e águas pluviais).

Para cada conjunto de ações foi estimado o respetivo custo de execução, tendo por base as suas características (área de terreno reservada para cada intervenção, extensão da intervenção e do tipo de trabalhos a executar) e a aplicação de custos médios (obtidos em obras de conteúdo semelhante ao proposto), aferida em função da complexidade e especificidade da empreitada.

**Quadro 1: Programação e financiamento do PP do Centro Hospitalar de Barcelos**

Entidade promotora	Ação		medidas	Estimativa Orçamental	Fonte de financiamento
C.M. de Barcelos	I	Via a poente do plano e vias a sul da área do equipamento (com infraestruturas associadas)	1570,00 m	1 755 000 €	Orçamento Municipal
C.M. de Barcelos		Espaços verdes adjacentes às vias	6443,00 m²	225 000 €	Orçamento Municipal
Particulares	II	Quarteirões E, G e H	Obras de infraestruturacão mínimas para condições urbanísticas que permitam a edificabilidade	2 950 000 € (*)	Particulares
Particulares	III	Quarteirões A, C, D e F			Particulares
Particulares	IV	Quarteirões I, J, K, L e B			Particulares
TOTAL				4 930 000 €	

\* Em cada ação a estimativa orçamental é proporcional à edificabilidade máxima da área.

ii. Fundamentação da sustentabilidade económica ou financeira

O presente plano encontra-se integrado na UOPG 3 definida na 1.ª Revisão do PDM de Barcelos, que tem por objetivo *“proporcionar a implantação do Centro Hospitalar e respetivas acessibilidades, fazendo a articulação da rotunda da «fonte cibernética» com a rotunda do estádio e o estabelecimento de um «corredor verde», elemento que deverá integrar o futuro parque verde urbano da cidade. O terreno restante, incluindo o que possa sobrar da implantação do Centro Hospitalar, será urbanizado na categoria de «espaço central III», a nascente do corredor verde, e na categoria de «espaço residencial nível I», a poente do corredor verde”* (Anexo II do Regulamento - disposições relativas à UOPG 3).

Tal como já foi mencionado anteriormente, o principal objetivo do presente Plano é o de estabelecer um correto ordenamento urbanístico da área envolvente do recinto destinado ao futuro Centro Hospitalar de Barcelos (equipamento da responsabilidade do Ministério da Saúde), procurando integrar a obtenção dos terrenos necessários à implantação daquele equipamento estruturante nos mecanismos de cedências gratuitas aplicáveis às operações urbanística a desenvolver pelos particulares envolvidos.

Neste sentido, a proposta apresenta um potencial de autofinanciamento, decorrente das receitas que podem ser obtidas através da comercialização das áreas para construção que esta solução urbanística consagra.

Com a construção e valorização da área do Plano verificar-se-á um aumento da edificabilidade com consequente aumento da ocupação habitacional que se traduzirá num aumento das receitas fiscais (IMT, IMI e outras taxas). Mais especificamente, os custos de amortização associados aos investimentos serão compensados com as receitas do IMI, associadas ao aumento de edificabilidade previsto no projeto. O Imposto Municipal sobre Transmissão de Imóveis a receber a curto prazo, pelas transações imobiliárias e o Imposto Municipal sobre Imóveis associado constituirá riqueza expectável que suportará, em parte, os investimentos assumidos pelo Município.

No caso dos particulares, para as ações de infraestruturação que terão de suportar, a venda dos terrenos para construção será uma fonte de receita que cobrirá na totalidade os custos previstos. Atualmente, o preço médio de venda de terrenos urbanos na envolvente da área de intervenção ronda os 100 euros/m<sup>2</sup>, multiplicando esse valor pela área destinada a lotes (78.320 m<sup>2</sup>) que a proposta de plano prevê, antecipa-se um retorno económico a longo prazo de aproximadamente 7,8 milhões de euros, e face ao valor estimado dos custos para as respetivas obras de infraestruturação mínimas para condições urbanísticas que permitam a edificabilidade, resultam lucros na ordem dos 165%. Este valor demonstra o elevado grau de sustentabilidade deste projeto, já que a estimativa orçamental será totalmente coberta pela comercialização das áreas destinada a lotes urbanos de construção.

O modelo territorial que se encontra estabelecido para o plano procura assumir o crescimento e desenvolvimento urbanístico harmonioso da área de intervenção, pelo que as intervenções a operar deverão considerar a articulação espacial e temporal com o equilíbrio entre os custos e benefícios que decorrem da execução de infraestruturas e espaços verdes e a dinamização de iniciativas de urbanização e construção afetas ao privado.

Concluindo, a execução das ações previstas na área do plano, representa um salto qualitativo na melhoria da qualidade de vida da população, nomeadamente, através da construção de um importante equipamento de saúde; oferta habitacional ordenada e uma reorganização do território com uma melhoria em termos qualitativos tanto para a vida da população residente na área do Plano como para a população que aí se fixarem; criação de espaços verdes e dinamização e construção de infraestruturas de recreio e lazer, promovendo espaços de estadia, espaços de ligação; e a criação de um espaço público urbano integrado, considerando na sua definição os passeios, vias, estacionamento, arborização, espaços verdes e mobiliário.

## **ANEXO**