

VOLUME II

2ª ALTERAÇÃO DO PDM DE VIMIOSO

R03 | PLANO DE FINANCIAMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DE VIMIOSO



Ficha Técnica do Documento

Título:	Plano de Financiamento
Descrição:	Documento que apresenta o plano de financiamento e sustentabilidade económica da 2ª Alteração do PDM de Vimioso, dando cumprimento a alínea d) do n.º 2 do artigo 97.º do RJIGT.
Data de produção:	1 de outubro de 2022
Data da última atualização:	3 de outubro de 2025
Versão:	05
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo, C.I.P.O.T., Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Geógrafo – Desenvolvimento e Ambiente
Equipa técnica:	Beatriz Konstantinovas Arquiteta Urbanista Márcia Aroma Arquiteta Urbanista Célia Mendes Geógrafa Helena Corrêa Engenheira Agrónoma
Consultores:	Manuel Miranda Engenheiro Civil
Código de documento:	132
Estado do documento	Para apresentação na discussão pública.
Código do Projeto:	011041101
Nome do ficheiro digital:	0411_pl_finan_v05

ÍNDICE

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	5
CAPÍTULO II – PLANO DE FINANCIAMENTO	6
1 FONTES DE FINANCIAMENTO NÃO MUNICIPAL.....	7
2 FONTES DE FINANCIAMENTO MUNICIPAL	9
2.1 Endividamento.....	11
2.2 Análise da estrutura da receita no quadro de suporte do investimento urbanístico	12
2.3 Impostos diretos	14
3 CENARIZAÇÃO FACE AO VOLUME DE INVESTIMENTO PERSPETIVADO NO QUADRO DO PLANO ...	14
CAPÍTULO IV – SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA	17
CAPÍTULO III – REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO	18
1 REDISTRIBUIÇÃO DE MAIS-VALIAS FUNDIÁRIAS	18
2 MECANISMOS PEREQUATIVOS	19
2.1 Mecanismo perequativo da edificabilidade	20
2.2 Mecanismo perequativo das áreas de cedência	21
2.3 Repartição dos custos de urbanização	22
3 FUNDO MUNICIPAL DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E URBANÍSTICA	23

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Evolução do orçamento municipal	10
Gráfico 2 Evolução da receitas de capital e correntes.....	13
Gráfico 3 Evolução das receitas das taxas de loteamento e obras	13
Gráfico 4 Evolução dos impostos diretos (IUC, IMT e IMI)	14

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Evolução do limite da dívida	11
Quadro 2 Projeção a 6 anos das verbas a afetar à execução do PDM.....	16

Quadro 3 Cenários de execução do PDM – financiamento exclusivamente municipal.....	15
Quadro 4 Base de definição para os mecanismos de perequação aplicáveis ao Plano.....	19
Quadro 5 Receitas do FMSAU	23

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Endividamento municipal	12
--	----

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

O documento que agora se apresenta corresponde ao plano de financiamento e à fundamentação da sustentabilidade económica da 2ª alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vimioso, como dita a alínea d) do n.º 2 do artigo 97.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT - Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação) que, em termos de conteúdo documental, o PDM deve conter:

- a) “A explicitação dos respetivos objetivos e a identificação das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes;*
- b) A descrição e a estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas bem como dos respetivos prazos de execução;*
- c) A ponderação da respetiva sustentabilidade ambiental e social, da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas;*
- d) A definição dos meios, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento da execução e dos demais agentes a envolver;*
- e) A estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas, tendo em conta os custos da sua execução.”*

Assim, os elementos acima referidos devem integrar, entre outros documentos, o plano de financiamento que aqui se descreve (n.º 2 do artigo 56.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo – LBPPSOTU – Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação), de modo a que o município tenha um maior rigor na programação e financiamento das intervenções, definindo as prioridades, pela sua importância e contributo para o desenvolvimento do território.

CAPÍTULO II – PLANO DE FINANCIAMENTO

Com o objetivo de consolidar a estratégia de desenvolvimento territorial do concelho de Vimioso, o plano de financiamento irá integrar os instrumentos de gestão financeira constantes do programa de execução, com vista a um planeamento sustentável assente num desenvolvimento socioeconómico, ambiental e cultural adotados ao ordenamento do território.

A LBPPSOTU institui 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 afetas 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.”

No que respeita, o RJIGT estabelece 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, no âmbito das competências de elaboração dos PMOT, as autarquias têm a necessidade de identificar e programar cenários de atuação com recurso a apoios de financiamento, cada vez mais limitado pelo seu orçamento municipal. Desta forma, é exigido 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, 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.

As propostas de financiamento preconizadas assentam fundamentalmente no âmbito do enquadramento para a aplicação da política comunitária de coesão económica e social em Portugal, que tem a sua estruturação operacional sistematizada através da criação de programas operacionais regionais, identificando em função dos objetivos e tipologias dos projetos os eixos prioritários a que estes serão candidatáveis.

1 FONTES DE FINANCIAMENTO NÃO MUNICIPAL

Consideram-se como potenciais fontes de financiamento complementar, as seguintes:

- Programas nacionais:
 - Fundo de Eficiência Energética
 - Fundo Ambiental
 - Fundo Florestal Permanente
 - Fundo Biodiversidade
 - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
 - Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível
 - Programa de Arrendamento Acessível, 1º Direito
 - Linhas de apoio do “Turismo de Portugal”
 - Programa Interface
- Programas de financiamento comunitário:
 - POSEUR
 - Portugal 2030
 - PDR 2020
 - IFRRU 2020
- Programas europeus ou internacionais:
 - InvestUE
 - Interreg
 - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER)
 - Fundo de Coesão (FC)
 - Mecanismo de Recuperação e Resiliência
 - Fundo Social Europeu+
 - Programa para o Ambiente e a Ação Climática (LIFE)

Podem ainda ser considerados outros programas de financiamento, quer os estabelecidos por entidades dedicadas a fins e objetivos específicos, quer as entidades de âmbito nacional, comunitário ou internacional, que possam promover projetos/ações/intervenções concorrentes com os objetivos do Plano.

As fontes de financiamento referentes a fundos nacionais ou não, são as que na presente data se podem identificar, sem prejuízo, por um lado, da apresentação da correspondente candidatura, ou de serem promovidas outras aqui não elencadas ou que se desconheçam à data.

2 FONTES DE FINANCIAMENTO MUNICIPAL

A LBPPSOTU estabelece o dever das autarquias criarem um fundo de sustentabilidade ambiental (e urbanística), ao qual são afetas 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 (n.º 4 do artigo 62º). Este fundo municipal previsto na Lei tem por finalidade a promoção da sustentabilidade dos ecossistemas e da prestação dos serviços ambientais; a promoção da reabilitação urbana; e a criação, manutenção e reforço das infraestruturas e equipamentos ou áreas de uso público.

Estabelece a LBPPSOTU que devem ser afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, originadas pelas edificabilidades estabelecidas em plano territorial, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas.

No que respeita ao regime financeiro das autarquias locais e entidades intermunicipais (Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua atual redação) constituem receitas do município:

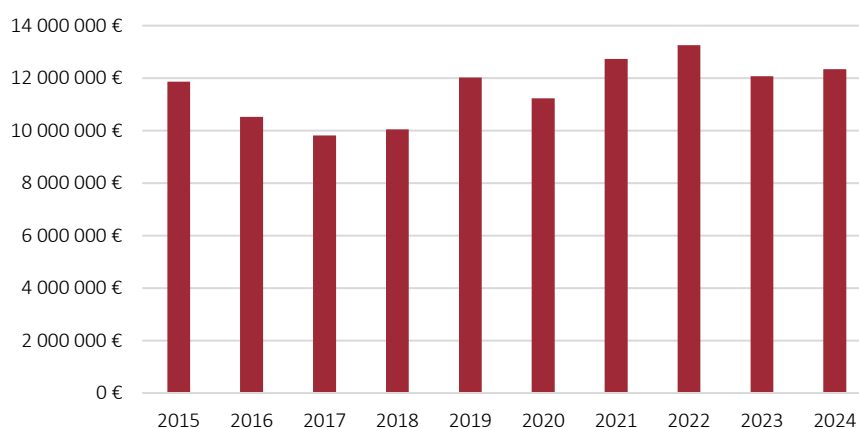
- a) O produto da cobrança do imposto municipal sobre imóveis (IMI);*
- b) O produto da cobrança do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);*
- c) O produto da cobrança de derramas lançadas;*
- d) A parcela do produto do imposto único de circulação que caiba aos municípios;*
- e) O produto da cobrança de contribuições, designadamente em matéria de proteção civil;*
- f) O produto da cobrança de taxas e preços resultantes da concessão de licenças e da prestação de serviços pelo município;*
- g) O produto da participação nos recursos públicos;*
- h) O produto da cobrança de encargos de mais-valias destinados por lei ao município;*

- i) O produto de multas e coimas fixadas por lei, regulamento ou postura que caibam ao município;
- j) O rendimento de bens próprios, móveis ou imóveis, por eles administrados, dados em concessão ou cedidos para exploração;
- k) A participação nos lucros de sociedades e nos resultados de outras entidades em que o município tome parte;
- l) O produto de heranças, legados, doações e outras liberalidades a favor do município;
- m) O produto da alienação de bens próprios, móveis ou imóveis;
- n) O produto de empréstimos, incluindo os resultantes da emissão de obrigações municipais;
- o) Outras receitas estabelecidas por lei ou regulamento a favor dos municípios.

Constituem-se como fontes de financiamento municipal da execução da atual alteração do PDM, as receitas provenientes do orçamento municipal que sejam afetas às ações por ele propostas, e ao fundo municipal de sustentabilidade a criar com a entrada em vigor do presente plano.

O orçamento municipal de Vimioso nos últimos anos rondou, em média, os 11 milhões e 590 mil euros anuais. Para 2025 há um aumento desta tendência, uma vez que foi aprovado um orçamento de 13 milhões e 467 mil euros, com uma previsão de 10 milhões e 373 mil euros de receitas correntes e 3 milhões e 93 mil euros de receitas de capital.

Gráfico 1 | Evolução do orçamento municipal



Fonte: Câmara Municipal de Vimioso.

Tendo em conta os montantes definidos no programa de execução, prevê-se um valor de investimento de aproximadamente 829 mil e 404 euros, sendo que considerando o período temporal de 6 anos¹, o

¹ A vigência do plano é de 15 anos, considerando o período de 2015-2030, o período temporal restante é de 6 anos.

investimento anual será de aproximadamente 138 mil e 234 euros, que corresponderá a um peso de 1,19% do orçamento municipal média/anual.

2.1 ENDIVIDAMENTO

Tendo em consideração o Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais, é obrigatório que o limite da dívida total dos municípios englobe a totalidade dos empréstimos, os contratos de locação financeira e qualquer outra forma de endividamento. Nos termos do seu n.º 1 do artigo 52.º, é estabelecido que no que a dívida total de operações orçamentais do município, não pode ultrapassar, em 31 de dezembro de cada ano, 1,5 vezes a média da receita corrente líquida cobrada nos três exercícios anteriores.

Quadro 1 | Evolução do limite da dívida

Receitas correntes				Média (2022, 2023, 2024)	Limite (2025) = 1,5 *Média (2022 a 2024)
2022	2023	2024	Total		
8 814 685,00 €	9 102 474,00 €	10 378 710,00 €	25 756 383,00 €	9 431 956,00 €	14 147 934,00 €

Fonte: Portal Autárquico²

Assim, considerando os últimos três anos, o limite da dívida para 2025 no município de Vimioso ronda os 14 milhões e 147 mil euros (Quadro 1), o que resulta no cumprimento do disposto no n.º 1 do artigo 52.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

Mais importa referir que, atendendo ao Relatório de Prestação de Contas 2024³, o montante da dívida total em 31 de dezembro de 2024 (excluindo operações extraorçamentais) é de cerca de 1 milhão e 74 mil, o que origina uma margem absoluta⁴ de 6 milhões e 144 mil euros e uma margem utilizável⁵ de cerca de 5 milhões 69 mil de euros.

² Dados disponíveis em: <https://portalautarquico.dgal.gov.pt/pt-PT/financas-locais/endividamento/municipios/limites/>
³ Dados disponíveis em: https://www.cm-vimioso.pt/cmvimioso/uploads/document/file/3963/prestacao_de_contas_2024.pdf
⁴ Limite da dívida total – Dívida total (excluindo operações extraorçamentais)
⁵ Margem absoluta x 20%

Figura 1 | Endividamento municipal

TOTAL DÍVIDAS A TERCEIROS EXCLUINDO NÃO ORÇAMENTAIS E FAM	1 073 574,19 €
SM + AM + SEL ENTIDADES PARTICIPADAS (Artigo 54º da Lei nº 73/2013, de 03 de setembro)	1 026,40 €
AMTENT - ASSOCIAÇÃO DE MUNICÍPIOS DA TERRA FRIA DO NORDESTE TRANSMONTANO	472,91 € *
CIM-TTM - COMUNIDADE INTERMUNICIPAL TERRAS DE TRÁS-OS-MONTES	553,49 € *
DÍVIDA TOTAL DA CMV E DAS ENTIDADES RELEVANTES EXCLUINDO DÍVIDAS NÃO ORÇAMENTAIS E FAM	1 074 600,59 €
*Dados reportados pelas entidades relevantes, no entanto, estas entidades ainda não procederam ao encerramento das suas contas relativas ao exercício em análise.	
Cálculo do limite pelo nº 1 do artigo 52º da Lei nº 73/2013, de 03 de setembro	
(Receita cobrada líquida constante da Prestação de Contas)	
Receitas correntes do ano n-3 (2021) Líquida cobrada	8 798 239,98 €
Receitas correntes do ano n-2 (2022) Líquida cobrada	8 814 684,73 €
Receitas correntes do ano n-1 (2023) Líquida cobrada	9 102 473,92 €
SOMA	26 715 398,63 €
Média da receita corrente liquidada:	8 905 132,88 €
LIMITE DA DÍVIDA (8.905.132,88€ X 1,5)	13 357 699,32 €
Limite da Dívida do Município (nº 3, art.º 52º da Lei nº 73/2013, de 3 de setembro)	
Dívida total final em 31 de dezembro de 2023	1 334 890,58 €
Aumento permitido (13.357.699,32€ - 1.334.890,58€) X 40% (de acordo com o n.º 1 do artigo 76.º da Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro-LOE 2024)	4 809 123,49 €
Dívida total permitida no final de 2024 (1.334.890,58€ +4.809.123,49€)	6 144 014,07 €
Capacidade de Endividamento:	
Situação do Município face ao limite da dívida total (6.144.014,07€ – 1.074.600,59€)	5 069 413,48 €

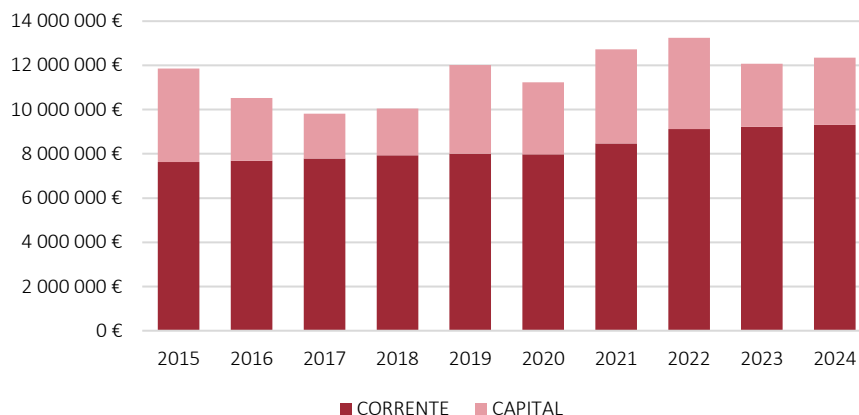
Fonte: Câmara Municipal de Vimioso.

2.2 ANÁLISE DA ESTRUTURA DA RECEITA NO QUADRO DE SUPORTE DO INVESTIMENTO URBANÍSTICO

Para fazerem face às suas despesas, as autarquias dispõem de receitas próprias, isto é, aquelas que o município pode arrecadar recorrendo a meios próprios e sem influência de organismos externos, nomeadamente os impostos, as taxas e preços, as vendas de bens e serviços, os rendimentos de propriedade, as vendas de bens de investimento, entre outras.

Efetivamente, as receitas podem dividir-se em dois tipos: a receita corrente (que inclui os impostos diretos e indiretos, as taxas, multas e outras penalidades, os rendimentos de propriedade, as transferências correntes, a venda de bens e serviços correntes e as outras receitas correntes); e a receita de capital (que engloba a venda de bens de investimento, as transferências de capital, os passivos financeiros e as outras receitas de capital).

Gráfico 2 | Evolução da receitas de capital e correntes



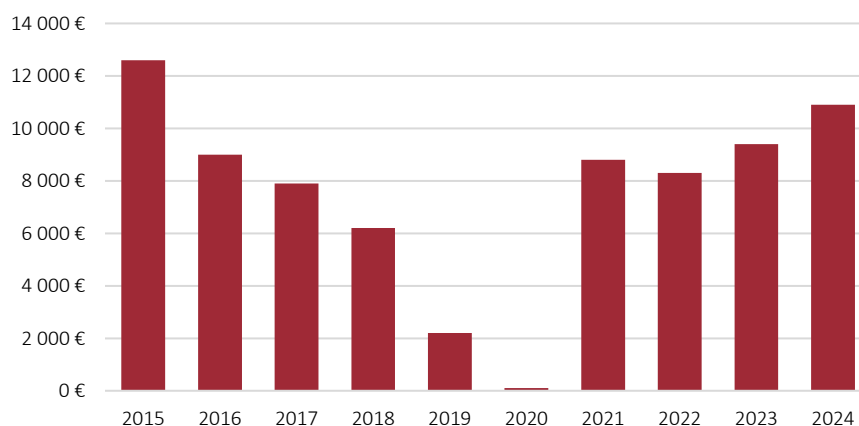
Fonte: Câmara Municipal de Vimioso.

No total da receita do município de Vimioso, verifica-se a supremacia da receita corrente face à receita de capital, registando, em 2024, um peso de 75% e 25%, respetivamente.

Relativamente às receitas provenientes das taxas, multas e outras penalidades, entre 2015 e 2024, contabilizaram, em média, aproximadamente 33 mil e 990 euros média/anual.

Atentando particularmente às taxas de loteamento e obras dado que são, por natureza, as fontes de receitas com maior ligação direta ao investimento urbanístico, cumpre referir que estas, nos últimos 10 anos, corresponderam a um montante anual médio de 7 mil e 540 euros média/anual (Gráfico 3).

Gráfico 3 | Evolução das receitas das taxas de loteamento e obras



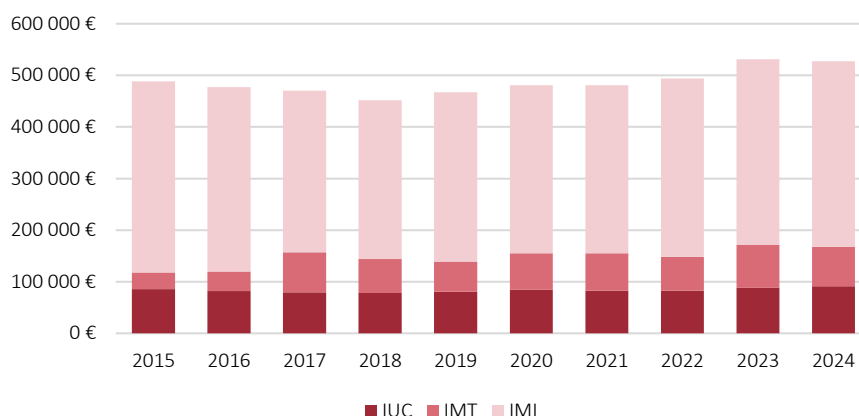
Fonte: Câmara Municipal de Vimioso.

2.3 IMPOSTOS DIRETOS

Considerando que o suporte de receita até aqui elencado possa ser insuficiente para fazer face ao investimento perspetivado no quadro de evolução da despesa municipal e no quadro do PDM em alteração, pode justificar-se o recurso a receitas provenientes de impostos diretos, que confirmem estabilidade ao suporte de receita, não perdendo o racional de equivalente económico.

Assim, isolando o quadro dos impostos diretos, nomeadamente as receitas provenientes do Imposto Único de Circulação (IUC), o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), o Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT), verifica-se que se se mantiver a tendência de evolução dos últimos 10 anos, estes poderão gerar uma receita de cerca de 486 mil e 830 euros média/anual (Gráfico 4).

Gráfico 4 | Evolução dos impostos diretos (IUC, IMT e IMI)



Fonte: Câmara Municipal de Vimioso.

3 CENARIZAÇÃO FACE AO VOLUME DE INVESTIMENTO PERSPETIVADO NO QUADRO DO PLANO

Apresenta-se agora uma estimativa das verbas a afetar na execução do quadro do programa de execução da alteração do PDM, tendo por base as informações financeiras expostas nos pontos anteriores.

Considerando a média, entre 2015 e 2024, das receitas provenientes dos impostos diretos (IMI, IUC e IMT) – 486 mil e 830 euros, dos impostos indiretos – 4 mil e 900 euros e das taxas, multas e outras penalidades junto com as taxas de loteamentos e obras – 40 mil e 530 euros, verifica-se que estes valores somam um montante de cerca de 532 mil e 260 euros.

Sobre tal receita considera-se, numa projeção de 6 anos, os seguintes valores para alocar ao investimento urbanístico: os impostos diretos⁶, os impostos indiretos⁷ e a capacidade de endividamento do município⁸ (Quadro 2).

Tendo em conta o valor perspetivado para as ações previstas no programa de execução do plano de financiamento municipal, que somam cerca de 829 mil e 404 euros de financiamento, tais despesas correspondem a uma expressão de 14% com o valor total diluído ao longo do período de vigência do plano. As ações previstas na presente alteração do PDM, correspondem a 138 mil e 234 euros média/anual. Assim, verifica-se dentro dos cenários propostos, de execução a 75%, 85% e a 100% que o valor a assumir pelo município é condizente com aquele que pode alocar ao investimento urbanístico, de até 1 milhão e 12 mil euros, para esta área de investimento municipal.

Quadro 2 | Projeção a 6 anos das verbas a afetar à execução do PDM

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Impostos Diretos	162 376,67 €	162 376,67 €	162 376,67 €	162 376,67 €	162 376,67 €	162 376,67 €	974 260,00 €
Impostos Indiretos	4 900,00 €	4 900,00 €	4 900,00 €	4 900,00 €	4 900,00 €	4 900,00 €	29 400,00 €
Capacidade de endividamento	844 902,25 €	844 902,25 €	844 902,25 €	844 902,25 €	844 902,25 €	844 902,25 €	5 069 413,48 €
Total	1 012 178,91 €	1 012 178,91 €	1 012 178,91 €	1 012 178,91 €	1 012 178,91 €	1 012 178,91 €	6 073 073,48 €

Quadro 3 | Cenários de execução do PDM – financiamento exclusivamente municipal

Cenário de execução do PDM	2025-2030	Média anual
Execução a 75%	4 554 805,11 €	759 134,19 €
Execução a 85%	5 162 112,46 €	860 352,08 €
Execução a 100%	6 073 073,48 €	1 012 178,91 €

Ressalta-se que a programação da execução da 2ª alteração do PDM de Vimioso incide na infraestruturação e estruturação do solo classificado como urbano, em cumprimento ao quadro legal.

Os valores de investimento previsto tem cabimento no plano de investimento da Câmara Municipal de Vimioso, por exemplo, no que refere às áreas a infraestruturar e as áreas a estruturar, no PPI existem

⁶ 1/3 da média anual dos últimos 10 anos.

⁷ Média aritmética simples dos últimos 10 anos.

⁸ Margem absoluta a dividir por 6.

uma ação para "infraestruturação da rede de abastecimento de água no concelho"⁹ e outra para "infraestruturação da rede de abastecimento de saneamento no concelho"¹⁰, com a programação de investimento prevista de 2023 a 2034. No tempo de vigência do plano (2030), está previsto no orçamento municipal um valor de 599 mil e 74 euros para saneamento e 304 mil e 707 euros para abastecimento de água.

Face ao exposto, verifica-se a existência de suporte financeiro, decorrente quer de receitas próprias, quer de receitas alheias (empréstimos e eventualmente fundos comunitários a que o município de Vimioso se venha a candidatar e que não foram aqui considerados), que pode ser utilizado como equivalente para perspetivar o investimento urbanístico em todo o concelho.

⁹ Com referência 2023 I 31 no PPI.

¹⁰ Com referência 2023 I 32 no PPI.

CAPÍTULO IV – SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA

A execução das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes é materializada por via de inscrição das mesmas nos planos de atividades e nos orçamentos, respeitando as orientações previstas nos planos territoriais (n.º 4 do seu artigo 146.º do RJIGT). De entre as orientações aí designadas como necessárias a emanar nos planos territoriais, consta a necessidade da existência de uma ponderação da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas.

Considerando o referido n.º 3 do artigo n.º 172 do RJIGT, a execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva obedece a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, não obstante, ressalvando, que este princípio não poderá prejudicar a coesão territorial. A este respeito, o artigo 174.º do RJIGT parece querer vir clarificar esta questão, estabelecendo um dever de os municípios elaborarem um Programa de Financiamento Urbanístico, a integrar o programa plurianual de investimentos municipais no que concerne à execução, conservação e reforço das infraestruturas gerais, assim como a previsão de custos gerais de gestão urbanística e da forma de financiamento. É nosso entendimento, por tal, que compete ao município verter no programa de financiamento urbanístico, a ser aprovado anualmente pela Assembleia Municipal.

Em relação às ações identificadas, e atendendo que estamos perante ações que estão programadas para execução em solo urbano que se encontra total ou parcialmente urbanizado ou edificado, a sustentabilidade financeira das mesmas será oportunamente fundamentada no programa de financiamento urbanístico, estando o interesse económico e social demonstrado na contribuição das mesmas para a prossecução da estratégia definida no PDM. Desta forma, é o programa de financiamento urbanístico que poderá, nos termos do previsto no artigo 174.º do RJIGT, mais objetivamente fundamentar objetivamente a forma de financiamento das despesas com a execução e reforço das infraestruturas gerais, assim como a previsão de custos gerais de gestão urbanística e a forma de financiamento das mesmas.

CAPÍTULO III – REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO

1 REDISTRIBUIÇÃO DE MAIS-VALIAS FUNDIÁRIAS

A distribuição dos benefícios e encargos resultantes da execução do plano, entre os diversos intervenientes na transformação do uso do solo e no seu aproveitamento urbanístico, integra as seguintes componentes:

- A afetação social de mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições do Plano;
- A distribuição equitativa dos benefícios e encargos inerentes à execução sistemática a realizar no âmbito das unidades de execução, quer entre os seus intervenientes diretos, quer entre estes no seu conjunto e a coletividade. (n.º 1 do art.º 89 do Regulamento)

A avaliação de solo, para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, considera os usos efetivos existentes em cada propriedade e os usos admitidos pelo plano e, no caso do solo urbano, considerando a edificabilidade padrão por categoria de espaço definida no plano; os encargos urbanísticos correspondentes à edificabilidade; e o valor das benfeitorias legais relativas a eventuais edificações existentes em situação legal, considerando o respetivo estado de conservação.

Na aplicação direta do presente plano, devem ser objeto de redistribuição entre os promotores do aproveitamento urbanístico-edificatório do solo e a coletividade, as mais-valias fundiárias que resultem:

- Dos procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que sejam geradores de edificabilidade;
- Dos procedimentos conducentes à execução do Plano nas Áreas a Estruturar referidas no Regulamento, quer se traduzam em unidades de execução, quer em operações urbanísticas não inseridas em unidades de execução. (n.º 3 do art.º 89 do Regulamento)

A mais-valia fundiária de cada intervenção é quantificada pelo acréscimo total de edificabilidade que será permitido após a sua conclusão, em comparação com o edificado preexistente na área. (n.º 4 do art.º 89 do Regulamento)

A redistribuição da mais-valia fundiária em questão consiste na obrigatoriedade de o promotor reverter 10% do acréscimo de edificabilidade referido, ou o valor equivalente, para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU) conforme previsto no Regulamento. (n.º 5 do art.º 89 do Regulamento)

Importa referir que os planos de urbanização ou de planos de pormenor não referentes aos procedimentos aplicáveis para redistribuição entre os promotores do aproveitamento urbanístico-

edificatório do solo e a coletividade, podem ser criados mecanismos de redistribuição de outras mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições do presente Plano e/ou das que vierem a decorrer das disposições desses mesmos planos. (n.º 6 do art.º 89 do Regulamento)

2 MECANISMOS PEREQUATIVOS

Os mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos abrangem a edificabilidade, as áreas de cedência para usos públicos e coletivos e os custos de urbanização, incidindo, no âmbito da aplicação direta do presente plano, sobre:

- As unidades de execução que materializam a forma de execução sistemática do Plano na UOPG e nas Áreas a Estruturar, nos termos referidos no Regulamento;
- As unidades de execução delimitadas por iniciativa da Câmara Municipal;
- As operações urbanísticas não inseridas em unidades de execução. (n.º 1 do art.º 90 do Regulamento)

Os mecanismos de perequação compensatória definidos são:

- Edificabilidade média do plano, definida a partir de edificabilidades padrão (área de construção por m² de área de solo)
- Área de cedência média (área de solo devida para cedência por m² de área de construção); e a
- Repartição dos custos de urbanização.

Quadro 4 | Base de definição para os mecanismos de perequação aplicáveis ao Plano

	Edificabilidade padrão	Área de cedência média	Repartição dos custos de urbanização
Espaços centrais	1,8 m ² /m ² , quando se tratar de operações de loteamento ou de obras de edificação definidas em regulamento municipal como de impacto relevante ou de impacto semelhante a uma operação de loteamento; 3,0 m ² /m ² , nas restantes obras de edificação;	0,25	Aplica-se articuladamente com a taxaço municipal pela realização de infraestruturas.
Espaços habitacionais	1,5 m ² /m ² , quando se tratar de operações de loteamento ou de obras de edificação definidas em regulamento municipal como de impacto relevante	0,25	

	Edificabilidade padrão	Área de cedência média	Repartição dos custos de urbanização
	ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento; 2,1 m ² /m ² , nas restantes obras de edificação		
Espaços de atividades económicas	1,1 m ² /m ² , quando se tratar de operações de loteamento ou de obras de edificação definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento; 1,4 m ² /m ² , nas restantes obras de edificação.	0,20	

Importa clarificar o âmbito de aplicação destes mecanismos:

- A edificabilidade padrão, ou direito abstrato de construir, da unidade de execução e de cada uma das parcelas que a integram, corresponde ao valor numérico das áreas de construção que resultam da aplicação, às respetivas áreas de solo, dos índices descritos no Quadro 4.
- A edificabilidade efetiva da unidade de execução e de cada uma das parcelas que a integram corresponde ao valor numérico das áreas de construção para elas previstas de acordo com a configuração urbanística que for definitivamente aprovada.
- A edificabilidade pré-existente corresponde ao valor numérico da área de construção em situação legal relativa a eventuais edifícios já existentes na unidade de execução e/ou em cada uma das parcelas que a integram.

2.1 MECANISMO PEREQUATIVO DA EDIFICABILIDADE

Quando a edificabilidade efetiva atribuída a uma parcela for superior à edificabilidade padrão, compete ao ou aos respetivos proprietários compensar o excesso (capacidade construtiva excedentária) através de uma ou da combinação dos seguintes procedimentos:

- **Monetário**
 - Adquirir, no todo ou em parte, a capacidade construtiva excedentária ao ou aos proprietários das parcelas a que foram atribuídas edificabilidades efetivas inferiores à edificabilidade padrão;

- Adquirir, no todo ou em parte, a capacidade construtiva excedentária ao município;
- **Cedência**
 - Ceder gratuitamente ao ou aos proprietários de parcelas a que tenham sido atribuídas edificabilidades efetivas inferiores à edificabilidade padrão, uma parcela ou conjunto de parcelas cuja edificabilidade efetiva compense, no todo ou em parte, o respetivo défice de capacidade construtiva;
 - Ceder gratuitamente para o domínio privado do município uma parcela ou conjunto de parcelas cuja edificabilidade efetiva corresponda a toda ou parte da referida capacidade construtiva excedentária.

Quando se estiver em presença de edificabilidade pré-existente de valor numérico superior ao da edificabilidade padrão, a capacidade construtiva excedentária a considerar é o valor correspondente à diferença entre a edificabilidade efetiva e a edificabilidade pré-existente.

Quando a edificabilidade efetiva de uma parcela for inferior à edificabilidade padrão, o ou os respetivos proprietários têm de ser compensados pelo défice de capacidade construtiva através uma ou da combinação dos seguintes procedimentos:

- **Monetário**
 - Ressarcimento total ou parcial do valor do défice de capacidade construtiva, a expensas do ou dos proprietários de parcelas a que foram atribuídas edificabilidades superiores à edificabilidade padrão, no âmbito das transações referidas nas alíneas a) e c) do número anterior;
 - Ressarcimento total ou parcial do valor do défice de capacidade construtiva, em numerário ou espécie, a expensas do município, que para o efeito deve recorrer prioritariamente aos meios financeiros e/ou aos bens fundiários obtidos no âmbito das transações referidas nas alíneas b) e d) do número anterior.

Quando se estiver em presença de edificabilidade pré-existente de valor numérico superior ao da edificabilidade efetiva que caberia à parcela, o défice de capacidade construtiva a considerar é o valor correspondente à diferença entre a edificabilidade padrão e a edificabilidade pré-existente.

2.2 MECANISMO PEREQUATIVO DAS ÁREAS DE CEDÊNCIA

A área de cedência devida relativa a cada proprietário é dada pelo produto da cedência média pela área de construção correspondente à edificabilidade efetiva definitivamente detida por aquele após a aplicação do mecanismo perequativo da edificabilidade.

$$\text{Área de cedência devida} = \text{Cedência média} \times \text{Área de construção efetivamente detida}$$

Quando a área de cedência realmente proposta (área de cedência efetiva) for diferente, para menos ou para mais, da área de cedência devida, a respetiva compensação realiza-se através das seguintes formas:

- Se o diferencial acima referido for negativo, ou seja a área de cedência efetiva inferior à área de cedência devida, o proprietário paga ao município o valor correspondente ao défice de cedência;
- Se o diferencial acima referido for positivo, ou seja, a área de cedência efetiva superior à área de cedência devida, o proprietário recebe do município o valor correspondente ao excedente de cedência.

Os critérios e parâmetros de definição da compensação são estabelecidos por regra no regulamento municipal.

2.3 REPARTIÇÃO DOS CUSTOS DE URBANIZAÇÃO

A repartição dos custos de urbanização baseia-se nos critérios previstos no RJGT, articulando-os com a ponderação das diferenças da situação infraestrutural de partida entre as parcelas integrantes da unidade de execução, quando tais diferenças forem consideradas relevantes.

Salvo decisão unânime em contrário dos proprietários (intervenientes), os custos internos diretos da urbanização devem ser repartidos entre eles na proporção da edificabilidade efetiva que couber definitivamente a cada um.

Quando, por exigência do Município, ocorrer sobredimensionamento de uma ou mais componentes das infraestruturas internas da intervenção que seja gerador de acréscimo de custos de urbanização, tal acréscimo pode ser suportado:

- Diretamente pelo município;
- Pelo conjunto dos intervenientes, repartindo-o entre si na proporção da edificabilidade efetiva que definitivamente couber a cada um deles, com vista a serem ressarcidos pelo município através de abatimentos ao valor das taxas devidas por cada um pela execução da intervenção.

3 FUNDO MUNICIPAL DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL E URBANÍSTICA

O Município através de regulamento municipal procede a criação do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU) com aplicação a todo o seu território, conforme previsto na lei.

O FMSAU tem como objetivo a sustentação financeira do planeamento e da execução urbanística, com a finalidade de:

- Financiar ações programadas pelo plano de reabilitação e salvaguarda ambiental, incluindo a dotação de solo para suprir carências de habitação, infraestruturas, equipamentos e áreas de uso público e a supressão de carências infraestruturais;
- Operacionalizar e sustentar financeiramente os processos perequativos.

O fundo é constituído por receitas obrigatórias e outras potenciais, que podem ser consideradas :

Quadro 5 | Receitas do FMSAU

Receitas obrigatórias	Receitas potenciais
Receitas resultantes da redistribuição das mais valias	Impostos municipais - totalidade ou uma parte das receitas de impostos municipais, nomeadamente o IMI e o IUC
Receitas resultantes do recebimento de compensações pelos défices de cedência de áreas para dotações coletivas exigíveis no âmbito de operações de loteamento e de operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento	Outras receitas, de índole urbanística ou não
Receitas inerentes à criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos e áreas de uso público	

Os recursos do fundo devem ser aplicados no:

- Pagamento das compensações que sejam devidas pelo município no âmbito da redistribuição das mais-valias fundiárias possibilitadas pelas disposições do Plano a que se refere o artigo 89º;
- Financiamento das ações programadas pelo Plano a que se refere a alínea a) do número 2.

- Pagamento das compensações que sejam devidas pelo município aos intervenientes no âmbito dos mecanismos perequativos aplicáveis às unidades de execução e a outras intervenções abrangidas pela forma de execução sistemática do Plano;
- Outros encargos que o município entenda cometer a este Fundo.