



**Programa de Execução, Plano de Financiamento e
Fundamentação da Sustentabilidade Económico-financeira
e Modelo de Redistribuição de Encargos e Benefícios**

Setembro de 2019



Índice

I. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA	4
1. Encargos estimados	4
2. Sustentabilidade Económica e Financeira.....	5
II. SISTEMA DE EXECUÇÃO E MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS	7
1. Princípios gerais	7
2. A execução do Equipamento Administrativo	8
3. A execução no âmbito da unidade de execução	8
4. Distribuição de benefícios e encargos.....	8



I. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ENCARGOS ESTIMADOS

Na estimativa dos encargos consideraram-se apenas as ações em que a Câmara Municipal terá participação, excluindo-se deste modo os encargos relativos à execução da Unidade de Execução, uma vez que a esta se processa por iniciativa dos interessados. Considera-se que os eventuais encargos relativos à execução das infraestruturas e dos espaços verdes na unidade de execução, caso o sistema de execução venha a ser de cooperação ou de imposição administrativa, serão cobertos através da redistribuição de benefícios.

Por outro lado, é de referir que a maior parte das ações indicadas ultrapassam, em impacto e influência, a área do Plano de Pormenor, tratando-se de equipamentos ou áreas de abrangência municipal. É o caso da criação da nova praça e do edifício dos Paços do Concelho, que servirá a cidade e o Município.

Assim, os encargos para a Câmara Municipal decorrem da execução das ações indicadas no quadro seguinte, distinguindo as de âmbito local (o do Plano) das de âmbito supralocal (as que têm impacto na cidade e no concelho):

Ação	Aquisição	Execução	Total
Ações de âmbito local			
Reperfilamento Av. Emídio Navarro	26 817,00 €	130 480,00 €	157 297,00 €
Rua do Norte	- €	47 390,00 €	47 390,00 €
Reperfilamento Rua Visconde Oliveira do Paço	59 891,00 €	30 740,00 €	90 631,00 €
Total	86 708,00 €	208 610,00 €	295 318,00 €
Ações de âmbito municipal			
Equipamento administrativo e praça	1 396 441,98 €	6 000 000,00 €	7 396 441,98 €
Total	1 396 441,98 €	6 000 000,00 €	7 396 441,98 €
TOTAL	1 483 149,98 €	6 208 610,00 €	7 691 759,98 €

Tabela 1 – Estimativa de encargos com a execução do Plano



2. SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

Interessa aqui justificar a sustentabilidade económica e financeira das ações que constituem encargo da Câmara Municipal de Valongo.

Não havendo ainda um fundo municipal (como é o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística previsto no n.º 4 do art.º 62.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, em que se possam consignar as receitas para fins urbanísticos, exceção feita às unidades de execução), teremos de nos socorrer de outras receitas para suportar os encargos com a execução do Plano de Pormenor, particularmente o Orçamento Municipal como pilar do suporte do investimento público. As receitas provenientes das taxas de licenciamento e obras são, por natureza, as fontes de receitas com maior ligação direta ao investimento urbanístico.

Considerando que as receitas geradas pela dinâmica de urbanização e edificação podem ser insuficientes face ao investimento necessário, uma vez que têm uma característica de variabilidade significativa em função das alterações de conjuntura do mercado imobiliário, poderá ser necessário o recurso a receitas provenientes de impostos, como sejam o imposto municipal sobre imóveis, a derrama ou o imposto único de circulação, que devem ser direcionados para a execução do plano de pormenor na proporção da prioridade deste no cômputo dos investimentos previstos no município.

Constituem receitas estimadas com a execução do Plano a TRIU a obter (considerando a redução prevista por se tratar de uma intervenção prevista na Operação de Reabilitação Urbana do Eixo Antigo de Valongo) e o acréscimo de IMI anual previsto com a construção dos novos edifícios.

TRIU	89 524,71 €
IMI (anual)	9 110,28 €
TOTAL	98 634,99 €

Tabela 2 – Estimativa de receitas com a execução do Plano

É ainda de prever o direcionamento de verbas no âmbito do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Valongo, nomeadamente no âmbito da mobilidade sustentável (caso do reperfilamento da avenida Emídio Navarro e da rua



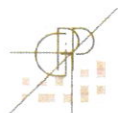
Visconde Oliveira do Paço, nas áreas afetas à mobilidade suave) e da regeneração urbana, financiamento este que poderá ir até 85% dos encargos suportados com as ações elegíveis.

Relativamente às ações de âmbito municipal, como é o caso da construção do edifício dos novos Paços do Concelho e da praça adjacente, está prevista a contratualização de uma operação de financiamento (empréstimo a longo prazo) junto das instituições de crédito, que não ultrapasse o limite previsto na lei, para aplicação nos investimentos em apreço. Caso o dito financiamento se demonstre insuficiente, serão canalizadas outras receitas próprias inscritas no Orçamento Municipal. As despesas relativas aos investimentos subjacentes às ações de âmbito municipal, correspondentes aos anos 2019 e seguintes, encontram-se devidamente inscritas no Plano Plurianual de Investimentos da Autarquia.

Relativamente à programação temporal das ações previstas no Plano, esta é a seguinte:

Ação	2019	2020	2021	2022	2023
Reperfilamento Av. Emídio Navarro					
Rua do Norte					
Reperfilamento Rua Visconde Oliveira do Paço					
Equipamento administrativo e praça					

Tabela 3 – Programação das ações de âmbito municipal



II. SISTEMA DE EXECUÇÃO E MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

1. PRINCÍPIOS GERAIS

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio) estabelece, no seu artigo 146.º, que o município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração de outras entidades, sejam elas públicas ou privadas, através dos sistemas de execução nele definidos e com o recurso a unidades de execução, sem prejuízo de, em situações especiais, o plano possa ser executado fora de sistema de execução.

A Lei de Bases Gerais das Políticas Públicas de Solo, do Ordenamento do Território e do Urbanismo classifica, neste contexto, a execução dos planos em sistemática e assistemática, conforme se realiza ou não no âmbito de unidades de execução.

Neste enquadramento, a execução do presente plano de pormenor reveste duas formas distintas:

- Execução assistemática, por meio de operações urbanísticas tal como definidas no regime jurídico de urbanização e edificação (n.º 3 do artigo 147.º do RJIGT), e sem prejuízo do disposto no regulamento do Plano para a categoria de solo em que se integram, quando os prédios objeto destas operações correspondam a edifícios existentes;
- Execução sistemática abrangendo os prédios incluídos na unidade de execução considerada, através dos sistemas de execução de iniciativa dos interessados, ou de cooperação ou de imposição administrativa (n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT).

No caso da execução sistemática, e no âmbito da unidade de execução, preveem-se mecanismos de perequação na repartição dos encargos e benefícios inerentes à operação urbanística em causa.



2. A EXECUÇÃO DO EQUIPAMENTO ADMINISTRATIVO

No caso particular da operação subjacente à construção do equipamento administrativo e respetiva praça, a execução desta ação, de iniciativa municipal, é precedida da transferência de propriedade da parcela a afetar a este uso. Prevê-se que esta transferência de propriedade seja efetuada através de um processo de expropriação, sem prejuízo da aquisição por via do direito privado nos termos do Artigo 11.º do Código de Expropriações, a realizar nos termos deste código e do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, com os valores estimados apresentados no capítulo anterior.

3. A EXECUÇÃO NO ÂMBITO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

O Plano define uma única unidade de execução, englobando parte de duas parcelas existentes, para a qual se estabelece como sistema de execução o de iniciativa dos interessados, podendo ser de cooperação ou imposição administrativa caso necessário.

A unidade de execução será sujeita previamente a uma operação de emparcelamento dos prédios que as constituem. Na fase sequente será objeto de uma operação de loteamento da qual resultarão os lotes identificados na Planta de Transformação Fundiária.

4. DISTRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Para a unidade de execução definiu-se uma **edificabilidade média**, calculada pelo quociente da área de construção máxima admitida e a área da unidade de execução, e que assume o valor de $Imu=0,99$.

A **área de cedência média** (ACM) assumida é a resultante do quociente entre a área a integrar o domínio público e a área de construção máxima admitida na unidade de execução, fixando-se em $0,54 \text{ m}^2$ de terreno por cada m^2 da área total de construção.

**GIPP, Lda.**

Gestão Integrada de Projectos e Planeamento



PP do Centro Direcional de Valongo

No quadro seguinte procedeu-se à simulação da redistribuição dos encargos e benefícios relativos à edificabilidade e cedência na unidade de execução, considerando a concretização da edificabilidade máxima admitida.

Prédios Abrangidos pela Perequação			DAC	Lotes atribuídos	DCC	Diferença a DCC-DAC	ACA	ACC	Diferença a ACC-ACA
Nº	Área Total (m²)	Área abrangida pela UE (m²) *	(m² de construção)				(m² de terreno)		
P05 **	7 846	7 160,00	7 106	L1 e L2	7 106,00	0	3 840,79	4 452,00	611,21
P06	5 987	5 647,00	5 610	L3 e L4	5 610,00	0	3 032,21	2 421,00	-611,21
Total	13 833,00	12 807,00	12 716,00		12 716,00	0,00	6 873,00	6 873,00	0,00

* área medida na planta

** acresce 570m2 de proptocolo anterior

*** cedência total por área de construção máxima admitida

Área de Construção Total	IMU	Cedência Total	ACM***
12 716,00	0,99	6 873,00	0,54

DAC direito abstrato de construção, correspondente ao produto da área do prédio integrada na UE e do IMU

DCC direito concreto de construção, correspondente à edificabilidade concreta que o Plano admite para o prédio em questão

ACA área de cedência abstrata, correspondente ao produto da edificabilidade concreta e da ACM

ACC área de cedência concreta, correspondente à cedência concreta que o Plano estabelece para o prédio em questão

Tabela 4 – Aplicação de mecanismos perequativos na unidade de execução

Também a **repartição dos encargos de urbanização** (c) será feita em função da área de construção de cada um dos proprietários, com os encargos a corresponder à abertura do arruamento e respetiva infraestruturização.

Caso seja necessário proceder a compensações pela aplicação dos mecanismos perequativos em cada Unidade de Execução, estas podem ser determinadas com recurso a uma expressão do tipo seguinte, a adicionar à taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas, e sem prejuízo de ser adotada outra forma de cálculo mais adequada:

$$\text{Comp.} = [(C_m \times A_c - C_e) \times V] + [(I_{ui} - I_{um}) \times A_i \times P] + (C_{mig} \times A_i - C_i) + (C_{mil} \times A_i)$$

Em que,

Ac – área de construção do prédio i;

Ai – área do prédio i;

Ce – cedência efetiva do prédio;

Ci – custo das infraestruturas gerais e locais realizadas pelo promotor;

Cm – cedência média;

Cmig – custo médio das infraestruturas urbanísticas gerais do plano por m² de Ai;



Cmil - custo médio das infraestruturas urbanísticas locais do plano por m² de Ai;
Comp. - compensação a pagar (se positivo) à Câmara ou a receber (se negativo);
Dcc - direito concreto de construção possível no prédio i;
Ium- índice de utilização médio da Unidade de Execução
Iui- índice de utilização do prédio em função do direito concreto de construção;
P - valor médio do terreno por m² de Ac (a determinar através de avaliação imobiliária);
V - preço/m² de terreno não urbanizado na zona (a determinar através de avaliação imobiliária).

Valongo, setembro 2019