Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

Regulamento

PREÂMBULO

A Lei n.º 31/2014, de 30 de maio — Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBSOTU) — estabelece no seu Título V, relativo ao Regime Económico e Financeiro a adotar no quadro da administração urbanística, que os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição das mais-valias com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação dos serviços ambientais. (artigo 62.º, n.º 4).

Estabelece também que devem ser previstos instrumentos de redistribuição equitativa de benefícios e encargos resultantes de planos territoriais (artigos 64.º a 66.º), implicando processos de compensação cuja viabilização exige, por sua vez, a constituição de um fundo que permita viabilizá-las.

Assim, em cumprimento do previsto naquele diploma, o Plano Diretor Municipal de Arouca, aprovado em 30 de dezembro de 2024 e publicado em D.R. nº 48, 2ª série, a 10 de março de 2025, através do Aviso nº 6408/2025/2, estabeleceu no seu Regulamento mecanismos para a redistribuição de mais-valias fundiárias e para a perequação da edificabilidade e dos encargos urbanísticos (artigos 64.º a 69.º), e determina (artigo 70.º) a constituição de um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística com os seguintes objetivos expressos:

a) O financiamento das ações programadas pelo Plano no tocante à reabilitação e salvaguarda ambiental, incluindo a dotação de solo para suprir carências de habitação, equipamentos e áreas de uso público e a supressão de carências infraestruturais;

b) A operacionalização e sustentação financeira dos processos perequativos.

A constituição deste Fundo considera o enquadramento legal relativo às Autarquias Locais, nomeadamente:

a) O princípio de autonomia consagrado na Constituição da República Portuguesa (artigo 6.º, n.º 1) que se traduz em disporem de património, de finanças e de um poder regulamentar próprios (artigos 238.º e 241.º);

b) O Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, concretamente o artigo 23.º, alínea n), que lhes afeta atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo:

c) A Lei de Enquadramento Orçamental aprovada pela Lei n.º 151/2015, de 14 de setembro, na sua versão atualizada, nomeadamente o disposto no seu artigo 16.º n.º 2 alínea f), o qual admite, em relação ao princípio da não consignação de receitas, exceções para despesas por expressa estatuição legal ou contratual que sejam afetas a determinados fins.

É esse precisamente o caso do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, tendo em conta o que dispõe a LBSOTU no nº 4 do seu artigo 62.º, que reza: “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.”

O Fundo agora instituído apresenta natureza de mera afetação de receitas e bens imobiliários no âmbito do Orçamento Municipal, pelo que a sua constituição não implica a criação de pessoa jurídica autónoma ou a alteração das regras de gestão orçamental.

Assim, como suporte à execução do seu Plano Diretor Municipal e no enquadramento supra explicitado, o Município de Arouca institui o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística de Arouca que se regerá pelas seguintes determinações.

Artigo 1.º Lei habilitante

A criação do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, designado abreviadamente por FMSAU, é aprovado nos termos e ao abrigo do disposto:

a) Na alínea f) do número 2 do artigo 16.º da Lei n.º 151/2015, de 11 de setembro, na sua redação mais recente, que procedeu à reforma da Lei de Enquadramento Orçamental.

b) No n.º 4 do artigo 62.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação mais recente;

Artigo 2.º Objeto, finalidades e âmbito

O FMSAU constitui um instrumento de suporte à execução do Plano Diretor Municipal de Arouca (PDMA), sendo uma forma de afetação específica de receitas para:

a) Operacionalização e sustentação financeira:

   i) Dos processos perequativos de redistribuição de mais-valias e de benefícios e encargos urbanísticos previstos no PDMA, de acordo com os princípios de equidade e justiça e com as disposições legais estabelecidas para o efeito;

   ii) Da execução sistemática do PDMA através de operações urbanísticas enquadradas em unidades de execução, especialmente as que forem entendidas como estratégicas para o desenvolvimento ordenado do Concelho, incluindo eventuais expropriações e permuta de terrenos ou de outros imóveis;

b) Financiamento total ou parcial de ações da responsabilidade e encargo do Município, programadas ou não no PDMA, relativas a:

   i) Dotação de solo para suprir carências de espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, e de equipamentos;

   ii) Supressão de carências infraestruturais;

   iii) Reabilitação e salvaguarda ambiental e urbanística dos espaços públicos;

   iv) Dotação de solo para suprir carências de habitação;

   v) Promoção da reabilitação urbana;

   vi) Promoção da sustentabilidade dos ecossistemas e da prestação de serviços ambientais.

Artigo 3.º Receitas

1. Constituem receitas e ativos do FMSAU:

   a) As compensações pecuniárias e/ou os imóveis entregues ao Município como seu pagamento em espécie, decorrentes dos excedentes de edificabilidade concreta relativamente à edificabilidade abstrata, nos termos do disposto nas alíneas b) e/ou d) do número 3 do artigo 67.º do regulamento do PDMA;

   b) As compensações pecuniárias e/ou os imóveis entregues ao Município como seu pagamento em espécie, decorrentes dos défices de área de cedência efetiva relativamente à área de cedência devida, nos termos do disposto na alínea a) do número 4 do artigo 68.º do regulamento do PDMA;

   c) Os valores pecuniários resultantes da aplicação da taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas a qualquer operação urbanística;

d) Os valores pecuniários e/ou os imóveis entregues ao Município como seu pagamento em espécie, em aplicação do mecanismo de redistribuição de mais valias fundiárias originadas por futuros procedimentos de reclassificação de solo rústico para solo urbano que sejam geradores de edificabilidade, nos termos estabelecidos na alínea c) do número 6 do artigo 65.º do regulamento do PDMA;

e) O produto da alienação onerosa de imóveis que integrem o património do FMSAU.

2. Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal pode deliberar a afetação de outras fontes de receita ao FMSAU, entre as quais, nomeadamente, a totalidade ou parte das receitas do IMI e/ou do IUC.

3. A Câmara Municipal pode decidir afetar ao FMSAU outras verbas ou terrenos edificáveis.

4. A afetação de verbas prevista neste artigo não prejudica que as finalidades referidas na alínea b) do artigo 2.º possam ser financiadas por outras fontes.

Artigo 4.º Encargos

1. São encargos a suportar integralmente pelo FMSAU:

   a) As compensações dos promotores das operações urbanísticas, nos casos de ocorrência de défices de edificabilidade concreta relativamente à edificabilidade abstrata que resultem de imposições imperativas do PDMA ou das soluções urbanísticas adotadas para as unidades de execução, nos termos do disposto na alínea b) do número 4 e no número 5 do artigo 67.º do regulamento do PDMA;

   b) As compensações dos promotores das operações urbanísticas, nos casos de ocorrência de excesso de área de cedência efetiva relativamente à área de cedência devida, nos termos do disposto na alínea b) do número 4 do artigo 68.º do regulamento do PDMA;

   c) Os valores pecuniários relativos aos acréscimos de custos de urbanização decorrentes da imposição, pelo Município, do sobredimensionamento de uma ou mais componentes das infraestruturas urbanísticas a executar no âmbito de unidades de execução ou de operações de loteamento e obras de edificação definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento não abrangidos por unidades de execução, nos termos do disposto no número 3 do artigo 69.º do regulamento do PDMA.

2. São encargos a suportar prioritariamente pelo FMSAU:

   a) Disponibilização de solo para as finalidades referidas nas subalíneas i) e iv) da alínea b) do artigo 2.º;

   b) Encargos pecuniários relativos à manutenção das infraestruturas urbanísticas existentes em solo urbano e nos aglomerados rurais;

   c) Encargos pecuniários com ações de promoção da sustentabilidade dos ecossistemas e da prestação de serviços ambientais.

3. O FMSAU pode ainda apoiar financeiramente:

   a) Ações da responsabilidade e encargo do Município relativas à promoção de habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível;

   b) Ações relativas às restantes finalidades enumeradas na alínea b) do artigo 2.º.

Artigo 5.º Estrutura de gestão

1. A gestão do FMSAU é atribuição do Presidente da Câmara Municipal, com faculdade de delegação em vereador, sem prejuízo de poder ser criado um núcleo de apoio técnico à mesma.

2. A Câmara Municipal pode criar uma estrutura de acompanhamento e aconselhamento de gestão do FMSAU, composta por entidades ou personalidades relevantes face ao seu objeto e finalidades.

Artigo 6.º Procedimentos

1. Sem prejuízo da sua incorporação no quadro contabilístico e orçamental do Município, nos termos legais aplicáveis, as movimentações de receitas e encargos do FMSAU, tanto os fluxos pecuniários como as aquisições, permutas e alienações de bens imóveis, são também objeto de registo em mapa contabilístico próprio com identificação das operações e ações geradoras de receitas e/ou encargos e dos valores pecuniários envolvidos em cada uma e explicitação do saldo líquido dos recursos do Fundo existente em cada momento.
2. O mapa contabilístico referido no número anterior deve, com a devida salvaguarda dos dados pessoais das entidades envolvidas, estar permanentemente disponibilizado para consulta pública no site do Município.
3. Ainda que integrando o património imobiliário municipal, o património imobiliário do FMSAU deve estar permanentemente identificado e ser objeto de registo específico individualizado por parcela, de que conste a identificação predial e matricial, a delimitação cadastral georreferenciada e a potencialidade edificatória respetivas.
4. O exercício anual de gestão do FMSAU é explicitado em relatório autónomo, o qual integra o Documento de prestação de Contas do Município.

Artigo 7.º Aquisição, permuta e alienação de bens imóveis

1. A gestão do FMSAU integra a possibilidade de:
   a) Aquisição ou permuta de bens imóveis;
   b) Alienação de bens imóveis através das formas legalmente previstas ou admissíveis.
2. Os processos que se traduzam em alienação, permuta ou aquisição de bens imóveis, incluindo os relativos a processos perequativos, exigem a aprovação prévia da Câmara Municipal ou da Assembleia Municipal, consoante o valor dos mesmos.

Artigo 8.º Aplicação no tempo

O presente regulamento aplica-se aos procedimentos e atos identificados nos artigos anteriores que se iniciem após a sua entrada em vigor ou, se posterior, após a entrada em vigor do Regulamento de Aplicação dos Mecanismos Perequativos e de Redistribuição de Mais-Valias Fundiárias.

Artigo 9.º Dúvidas e omissões

Compete à Câmara Municipal decidir sobre as formas de superação das omissões e das dúvidas que sejam suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento.

Artigo 10.º Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor 30 dias após a data da sua publicação em Diário da República.