



associação
portuguesa
de urbanistas

2º CONGRESSO
URBANISTAS
15-16 JUN'23 SALÃO NOBRE DA
CÂMARA MUNICIPAL
DE MATOSINHOS
DA EXEQUIBILIDADE DOS PLANOS E DO PLANEAMENTO

Regime Económico-financeiro do PDM de Viseu

“Uma alteração, legalmente,
inevitável!”

15 de Junho de 2023

Marcelo Caetano Delgado



ATAM

ASSOCIAÇÃO DOS
TRABALHADORES DA
ADMINISTRAÇÃO LOCAL

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

SUMÁRIO

EXECUTIVO/TÓPICOS

DE ABORDAGEM

- I. O procedimento de modificação do PDM do Concelho de Viseu e seu enquadramento legal: alteração ou revisão?
- II. Bússola orientadora do procedimento de modificação do PDM - Alteração -
- III. Objetivos estratégicos prosseguidos com a alteração do PDM de Viseu
- IV. O novo regime económico-financeiro do PDM de Viseu
- V. Conclusões

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

I. O procedimento de modificação do PDM do Concelho de Viseu e seu enquadramento legal: alteração ou revisão?

1. Uma opção enquadradora da dinâmica do plano influenciada, decisivamente, pelo regime do Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março e pelo Decreto-Lei n.º 45/2022, de 8 de julho:
 - a) Dever de integração, no PDM de Viseu, das regras de classificação e qualificação do solo – solo urbano e solo rústico – abrangendo a totalidade do território, numa primeira fase, até 31 de Dezembro de 2022 e, atualmente, até 31 de dezembro de 2023;

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

I. O procedimento de modificação do PDM do Concelho de Viseu e seu enquadramento legal: alteração ou revisão?

- b) Dever do cumprimento do calendário legal intercalar, para o efeito fixado:
 - i. Numa primeira fase, até 31 de março de 2022, com a realização da primeira reunião da comissão consultiva ou conferência procedimental, prazo alargado até 31 de outubro de 2022

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

I. O procedimento de modificação do PDM do Concelho de Viseu e seu enquadramento legal: alteração ou revisão?

2. Cenário de eventual incumprimento de tal calendário legal, por facto imputável ao Município, e aplicação de sanções:

- a) Suspensão do direito de candidatura a apoios financeiros, comunitários e nacionais , que não sejam relativos à saúde, educação, habitação ou apoio social;
- b) Suspensão das normas dos planos territoriais, não podendo, nessa área, e enquanto durar a suspensão, haver lugar à prática de quaisquer atos ou operações que impliquem a ocupação, uso e transformação do solo.

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

I. O procedimento de modificação do PDM do Concelho de Viseu e seu enquadramento legal: alteração ou revisão?

3. Opção tomada pelo Município: Procedimento de alteração do PDM, sendo, à partida, um procedimento:

- ❖ Mais simples;
- ❖ Mais célere;
- ❖ Mais compatível com o calendário legal estabelecido para a incorporação, no plano, do novo regime do solo;
- ❖ Legalmente enquadrável no artigo 118.º do RJIGT.

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

II. Bússola orientadora do procedimento de modificação do PDM - Alteração

5 Ideias-Chave:

1. Imperativo Legal;
2. Equidade, igualdade e sustentabilidade económico-financeira do plano;
3. Proporcionalidade: capacidade de edificação proporcional ao grau de infraestruturas do solo;
4. Simplificação normativa e do modelo de execução do plano;
5. Transparência.

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

III – Objetivos estratégicos prosseguidos com a alteração do PDM de Viseu

1. Cumprimento do novo quadro legal, em matéria de classificação do solo:
 - a) Solo urbano:

Espaços urbanos de baixa densidade
 - b) Solo rústico:

Áreas de edificação dispersa
2. Redução dos perímetros urbanos, transferindo, maioritariamente o antigo solo urbanizável para o atual solo rústico;

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

III – Objetivos estratégicos prosseguidos com a alteração do PDM de Viseu

3. Travão a uma política pública de organização do território assente na dispersão urbana;
4. Diminuição dos custos e urbanização e dos custos de manutenção das infraestruturas urbanísticas;

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

III – Objetivos estratégicos prosseguidos com a alteração do PDM de Viseu

5. Introdução de maior flexibilidade no regime do plano, libertando-o do quase obrigatório dever de delimitação de unidades de execução ou existência de plano de pormenor (microplaneamento), em vista ao efetivo aproveitamento urbanístico do solo;
6. Consagração normativa da figura do Estudo Urbanístico definida como estudo de natureza não normativa nem vinculativa, relativo a unidade de execução ou operação urbanística.

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

III – Objetivos estratégicos prosseguidos com a alteração do PDM de Viseu

7. Introdução de um modelo mais justo de redistribuição dos encargos e dos benefícios emergentes do plano, mais transparente, igualitário e economicamente mais sustentável;
8. Diminuição do risco associado ao fenómeno de sobreposição de planos urbanísticos, em vigor, no concelho de Viseu – **revogação de 20 planos de pormenor**;
9. Utilização de uma linguagem mais clara e simples na redação do corpo normativo do plano.

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

IV – O novo regime económico-financeiro do PDM de Viseu

1. Pilares fundamentais:

- a) Dever reforçado de fundamentação das operações de planeamento (artigo 62.º e artigo 8.º do RJIGT);
- b) Criação programada de infraestruturas do solo;
- c) Identificação das mais-valias fundiárias;

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

IV – O novo regime económico-financeiro do PDM de Viseu

- d) Definição de critérios para a parametrização e redistribuição de tais mais-valias (rendas fundiárias);
- e) Aquisição gradual das faculdades urbanísticas que integram o conteúdo do aproveitamento do solo urbano e sujeito ao cumprimento dos ónus e deveres urbanísticos estabelecidos no quadro legal e regulamentar aplicável;

IV – O novo regime económico-financeiro do PDM de Viseu

2. Criação de novos instrumentos equitativos:

- a) consagração, no corpo normativo do PDM, de um título centrado no regime de:
 - i. perequação;
 - ii. financiamento;
 - iii. execução do plano.

- b) introdução de novos princípios gerais orientadores desta visão tridimensional do plano:
 - i. no âmbito da execução do plano/princípio geral:

Todas as operações urbanísticas a realizar no território municipal devem contribuir para a melhoria funcional, formal e ambiental do espaço onde se inserem;

PDM

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

IV – O novo regime económico-financeiro do PDM de Viseu

- **Em solo urbano:**
 - as operações urbanísticas devem estabelecer uma desejável articulação, espacial e temporal, entre a execução das infraestruturas e execução das edificações, tendo em vista uma ocupação harmoniosa do território e o equilíbrio económico-financeiro de cada operação;
 - a edificação deve ser precedida das correspondentes e necessárias infraestruturas;
- **Em solo rústico:**
 - os usos devem compatibilizar produção, essencialmente, do setor primário, com respeito e valorização ambiental;

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

IV – O novo regime económico-financeiro do PDM de Viseu

- ii. No âmbito do regime económico-financeiro (perequação e financiamento)
 - introdução de mecanismos de compensação por défice ou excesso de edificabilidade concreta relativamente à edificabilidade abstrata, entendida esta como um direito abstrato do proprietário, estabelecido no plano, distinto da edificabilidade prevista para cada local;
 - introdução de mecanismo de compensação por défice ou excesso de cedência efetiva para infraestrutura geral relativamente à cedência média devida estabelecida no plano;

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

IV – O novo regime económico-financeiro do PDM de Viseu

- o valor da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas também é assumido como um instrumento perequativo, sendo concebido como complementar das obras de urbanização realizadas pelo promotor da operação urbanística; (perequação indireta das taxas)
- consagração do dever geral dos particulares – proprietários ou promotores – de participar no financiamento das infraestruturas urbanísticas;
- tais encargos urbanísticos são distribuídos, de forma equitativa, por todas as operações urbanísticas, sistemáticas ou não sistemáticas;
- são identificados no plano encargos urbanísticos padrão;

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

IV – O novo regime económico-financeiro do PDM de Viseu

3. São identificados outros instrumentos em matéria económica-financeira:

- Tributação do património imobiliário;
- Avaliação pública do solo;
- A execução programada (unidades de execução);
- Aquisição de solo pelo município;
- A constituição e gestão de um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística.

PDM

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

IV – O novo regime económico-financeiro do PDM de Viseu

4. Tarefas a desenvolver complementares ao plano:

- Aprovação de novo regulamento municipal de compensações e encargos urbanísticos;
- Constituição do fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística;
- Elaboração de 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 urbanística e identificação das fontes de financiamento para cada um dos compromissos previstos.

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

IV – O novo regime económico-financeiro do PDM de Viseu

5. Objetivos centrais do fundo municipal:

- criação de uma cultura organizacional na gestão económico-financeira do plano;
- maior racionalidade económica;
- compromisso político programado com os investimentos a realizar e com a sua sustentabilidade financeira;
- afetação das receitas e das despesas associadas ao processo urbano:

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

IV – O novo regime económico-financeiro do PDM de Viseu

a) receitas:

- compensação pecuniária por excesso de edificabilidade;
- compensação pecuniária por insuficiência das cedências do solo para infraestruturas geral;
- as cedências de terrenos com edificabilidade;
- venda de terrenos que tenham sido afetos ao fundo.

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

IV – O novo regime económico-financeiro do PDM de Viseu

b) despesas/encargos a suportar pelo fundo:

- compensação dos promotores de operações urbanísticas que, por imposição do PDM, não possam atingir a edificabilidade abstrata atribuída;
- compensação dos promotores das operações urbanísticas que cedem solo para as infraestruturas com áreas superior à cedência média devida;
- apoio financeiro, entre outras, a operações urbanísticas de valorização ambiental

PDM

PLANO DIRETOR
MUNICIPAL

V – Conclusões



associação
portuguesa
de urbanistas

2º CONGRESSO URBANISTAS

15-16 JUN'23 SALÃO NOBRE DA
CÂMARA MUNICIPAL
DE MATOSINHOS

DA EXEQUIBILIDADE DOS PLANOS E DO PLANEAMENTO

OBRIGADO PELA ATENÇÃO !

E-mail marcelo.delgado@atam.pt



ATAM

ASSOCIAÇÃO DOS
TRABALHADORES DA
ADMINISTRAÇÃO LOCAL