



2ª REVISÃO

PDM

PLANO
DIRETOR
MUNICIPAL

PLANO DE FINANCIAMENTO

JULHO.2025



(PÁGINA EM BRANCO)

Índice

1. ENQUADRAMENTO.....	4
2. FONTES DE FINANCIAMENTO	5
2.1. INCENTIVOS FINANCEIROS	9
2.2. FMSAU.....	11
3. COMPROMISSO	12
4. PROJEÇÃO FINANCEIRA.....	14

Siglas e Abreviaturas

Art. – Artigo

DL – Decreto-lei

EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais

FMSAU – Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

IGT – Instrumento de Gestão Territorial

IMI – Imposto Municipal Sobre Imóveis

IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRC – Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas

IRS – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares

IUC – Imposto Único de Circulação

Lei de Bases de 2014 – 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)

MM – Município da Maia

PDMM – Plano Diretor Municipal da Maia

RCM – Resolução do Conselho de Ministros

RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual)

1. ENQUADRAMENTO

O presente documento sintetiza as fontes de financiamento que estão disponíveis no presente e no futuro da política de investimento no ordenamento do território (capítulo 2). É o caso do financiamento pós-2020, em que a transição para um novo quadro comunitário induzirá um novo paradigma, como também dos tradicionais incentivos que ajudam a atrair e a flexibilizar o investimento.

Cumulativamente, dá-se a conhecer os mecanismos existentes para garantir o financiamento da execução do PDMM, tendo como objetivo assegurar o equilíbrio entre as ações a adotar para o território e a sustentabilidade financeira e ambiental das mesmas.

É de referir também que serão apresentadas outras alternativas de financiamento, entre as quais, o FMSAU, que neste relatório é apresentado como sugestão de implementação.

Por fim, no capítulo 3 apresenta-se o comportamento financeiro do MM dos últimos 10 anos, procurando com isso desenvolver uma projeção financeira (capítulo 4) capaz de demonstrar a capacidade do MM em financiar as propostas de curto e médio prazo do PDMM, que dependem única e exclusivamente da ação municipal – indo ao encontro do disposto no RJIGT na alínea c), do n.º 2 do art. 97.º.

2. FONTES DE FINANCIAMENTO

- LEI N.º 73/2013, DE 3 DE SETEMBRO

Ato legislativo que desenvolve o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais e que segundo o art. 14.º define as receitas geradas pelos municípios, cobrando ou produzindo, via:

- IMI
- IMT
- Derrama
- IUC
- Contribuições em matéria de proteção civil
- Taxas e preços resultantes da concessão de licenças e da prestação de serviços pelo município
- Participação nos recursos públicos;
- Encargos de mais-valias;
- Multas e coimas fixadas por lei;
- Rendimento de bens próprios, móveis ou imóveis administrados pelo município;
- Participação nos lucros de sociedades e nos resultados de outras entidades;
- Heranças, legados, doações e outras liberdades a favor do município;
- Alienações de bens próprios, móveis ou imóveis;
- Empréstimos;
- Outras receitas estabelecidas por lei ou regulamento a favor do município.

Tal situação tenderá a mudar, tendo em conta a descentralização de competências, via Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto. Para a sua concretização, foi reformulado o financiamento local, tendo o art. 90.º da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, e definida a opção de contrair novos empréstimos, com um prazo máximo de 20 anos, contando a partir da data de início de produção de efeitos, desde que o novo empréstimo observe, cumulativamente, as seguintes condições:

- Não aumente a dívida total do município; e
- Quando se destine a pagar empréstimos ou locações financeiras vigentes, o valor atualizado dos encargos totais do novo empréstimo, incluindo capital, juros, comissões e penalizações, seja inferior ao valor atualizado dos encargos totais com o empréstimo ou locação financeira a liquidar antecipadamente, incluindo, no último caso, o valor residual do bem locado.

- PROGRAMAS EUROPEUS E NACIONAIS

Não obstante a lei referida, o PDMM tem a oportunidade de se financiar e enquadrar em programas europeus e nacionais, tais como os constantes na tabela seguinte.

PROGRAMAS	
<i>Europeus</i>	<i>Nacionais</i>
Fundo de Desenvolvimento Regional	Fundo de Eficiência Energética (DL n.º 50/2010)
Fundo Social Europeu	Fundo Ambiental (DL n.º 42-A/2016)
Fundo de Coesão	Fundo Florestal Permanente (DL n.º 63/2004)
Fundo de Desenvolvimento Agrícola e Rural	Fundo Biodiversidade (DL n.º 171/2009)
Erasmus+	Programa Arrendamento Acessível (DL n.º 68/2019)
LIFE	Turismo de Portugal (vários diplomas)
URBACT	Fundo de Inovação, Tecnologia e Economia Circular (DL n.º 86-C/2016)
Fundo para o Asilo, a Migração e a Integração	Portugal 2020 e Portugal 2030 (RCM n.º 98/2020)
Horizon Europe	Programa de Desenvolvimento Rural 2020 (DL n.º 159/2014)
Interreg Europe	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas 2020 (RCM n.º 52-A/2015)
Interreg SUDOE	Orçamento participativo (RCM n.º 130/2021)
Interreg Espanha-Portugal	Orçamento participativo jovem (vários diplomas)
Interreg Atlantic Area	1.º Direito (DL n.º 37/2018)
Connecting Europe Facility	Porta de Entrada (DL n.º 29/2018)
InvestEU	Fundo de Reabilitação do Edificado (RCM n.º 48/2016)
Programa Digital Europeu	Plano de Recuperação e Resiliência (DL n.º 29-B/2021)
Fundo Europeu Marítimo, Pescas e Aquacultura	Fundo de Apoio ao Turismo e ao Cinema (DL n.º 45/2018)
Fundo da Transição Justa	Fundo de Salvaguarda Cultural (DL n.º 139/2009)
Programa de Recuperação e Resiliência	
ESPON	

Fonte: Elaboração própria

- PORTUGAL 2030

O fim do Portugal 2020 motiva a necessidade de enquadrar outros mecanismos de financiamento, uma vez que se perspetiva que o Quadro Comunitário de Apoio VI (Portugal 2030¹) inclui novas prioridades. Deste modo, importa salientar as prioridades:

- Portugal + inteligente: Investindo na investigação e inovação, na digitalização (incluindo conectividade digital), na competitividade e internacionalização das empresas, nas competências para a especialização inteligente, a transição industrial e o empreendedorismo;
- Portugal + conectado: Com redes de transportes estratégicas, baseada numa forte aposta na ferrovia, potenciando a mobilidade de pessoas e bens, bem como a qualificação dos territórios, garantindo a sua atratividade, competitividade e inserção nos mercados nacional e internacional;
- Portugal + próxima dos cidadãos: Apoiando estratégias de desenvolvimento a nível local, promotoras de coesão social e territorial, e apoiando o desenvolvimento urbano sustentável, baseado no conceito de interligação de redes, centrada nas necessidades das pessoas;

¹ RCM n.º 98/2020, de 13 de novembro.

- Portugal + verde: Orientado para a transição verde, acompanhando a emergência climática e incorporando as metas da descarbonização, da eficiência energética e reforço das energias renováveis, e apoiando a inovação, a economia circular e a mobilidade sustentável;
- Portugal + social: Apoiando a melhoria das qualificações da população, a igualdade de acesso aos cuidados de saúde, promovendo o emprego de qualidade, a inclusão social, seguindo as prioridades estabelecidas no Pilar Europeu dos Direitos Sociais;
- Portugal + transição justa: Para assegurar que a transição para uma economia sustentável e neutra em carbono se processa de forma justa.

- GRANDES OPÇÕES DO PLANO/PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS

Todos os anos o MM tem de apresentar o programa financeiro do ano corrente: o orçamento municipal (constituído pelas Grandes Opções do Plano e o Plano Plurianual de Investimentos), baseado nos desígnios já referidos anteriormente da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

Nele são vertidas todas as despesas e receitas geradas ou a ser criadas no MM conforme a estratégia política e autárquica à data. No Relatório do Orçamento de 2023 teve-se como princípios temas-chave: o ambiente urbano (pág. 10), a qualidade de vida (pág. 11), a educação (pág. 12), a habitação social (pág. 13), a ação social (pág. 15) e a situação financeira (pág. 16).

Para a concretizar estes desígnios tem-se assistidos nos últimos anos a um aumento do orçamento do MM, muito por inerência dos resultados da tributação dos impostos, sistematizados no subcapítulo seguinte e caracterizados no capítulo seguinte, mas também por uma conjunta macroeconómica favorável.

Por fim, o Anuário Financeiro dos Municípios Portugueses considera a Maia um:

Município de grande dimensão – pág. 26

Dos municípios com maior independência financeira (o 29.º município do País) - pág. 37

Dos municípios com maior volume de receita cobrada (o 24.º município do País) - pág. 51

Dos municípios com maior peso de receitas provenientes de receita fiscal (o 11.º município do País) - pág. 70

Dos municípios com redução da taxa de IMI (o 34.º município do País) - pág. 81

Dos municípios que, face à dinâmica empresarial, tem dos volumes maiores de receita cobrada em forma de derrama (o 5.º município do País) – pág. 100

Dos municípios com maior volume de investimento pago (o 21.º município do País) – pág. 164

Dos municípios com maior aumento do Orçamento inicial (o 18.º município do País) – pág. 195

Dos municípios com maior diferença positiva entre o grau de execução de receita líquida e o grau de execução da despesa comprometida (o 8.º município do País (pág. 209)

Dos municípios com maior equilíbrio orçamental (o 31.º município do País) - pág. 212

Dos municípios com maior valor de dívidas a receber (o 7.º município do País) - pág. 238

Dos municípios com maior volume de disponibilidades reais (o 9.º município do País) - pág. 240

Dos municípios com maiores resultados económicos líquidos (o 15.º município o País) – pág. 294

Fonte: Elaboração própria baseada no Anuário Financeiro dos Municípios Portugueses (2022)

2.1. INCENTIVOS FINANCEIROS

- DERRAMA

Está definido para o ano de 2024 a liquidar no ano de 2025, de:

- 1,5% sobre o Lucro Tributável sujeito e não isento do IRC.
- 0,10% (taxa reduzida) para os sujeitos passivos com um volume de negócios no ano anterior que não ultrapasse os 150 000 euros.

- IRS

Fixada uma participação de 5% sobre o IRS, nos termos do art. 26.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

- IMI

A taxa do IMI para 2024 a liquidar no ano de 2025, segundo a alínea c) do n.º 1 do art. 112.º do DL n.º 287/2003, de 12 de novembro, é de 0,8% para prédios rústicos e de 0,350% para prédios urbanos.

Por fim, no caso do imóvel ser destinado à habitação própria e permanente do proprietários e atendendo ao número de dependentes, ao abrigo do art. 112.º-A do Código do IMI existe uma redução da taxa conforme o:

- N.º de dependentes a cargo: 1 / Redução de montante: 30€
- N.º de dependentes a cargo: 2 / Redução de montante: 70€
- N.º de dependentes a cargo: 3 ou mais / Redução de montante: 140€

Apesar deste cenário local, importa ainda referir que existem mecanismos de diminuição/aumento de pressão fiscal admitidos no Código do IMI, tal como é o exemplo das zonas de pressão urbanística, admitidas pelo DL n.º 67/2019, de 21 de maio, que aditou ao art. 112.º uma alínea B no Código do IMI.

- ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

No caso do MM, existem 12 Áreas de Reabilitação Urbana, nomeadamente, Central de Folgosa e São Pedro Fins, Expansão da Cidade, Vila do Castelo da Maia, Vila do Monte de Santa Cruz, Águas Santas/Pedrouços, Ardegães, Milheirós, Moreira/Vila Nova da Telha, Nogueira, São Pedro Fins, Vila Nova da Telha e Centro da Maia, com os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção de IMI por um período de 5 anos, prorrogável, ao abrigo do art. 71.º do EBF;
- Isenção de IMT, ao abrigo do art. 45.º e 71.º do EBF;
- Redução da tributação do IVA de 23% para os 6%;
- Taxa reduzida de 5% para as mais-valias;
- Arrendamento com tributação reduzida de 5%;
- Redução de IRS com dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, até ao limite de 500€;

- Isenção de IRC e redução na tributação de IRS e IRC para fundos de investimento imobiliário.

Áreas de Reabilitação Urbana da Maia (extratos)



Fonte: Elaboração própria

2.2. FMSAU

O FMSAU é uma ferramenta prevista no art. 62.º da Lei de Bases de 2014 para a execução ou financiamento de iniciativas relacionadas com o ambiente e o urbanismo. Nele, podem ser integradas as receitas resultantes da dinâmica urbanística, sob a forma monetária ou patrimonial.

Quanto às mais-valias, o FMSAU num primeiro momento carece de uma bolsa de terrenos – que pode ser utilizada pelas áreas de cedência – e de disponibilidade financeira para executar as premissas de perequação.

Quanto à consignação de receitas urbanísticas, elas podem ser na parte ou na totalidade do IMI, IUC, IMT ou das taxas municipais. Outras receitas a serem criadas terão de seguir a Lei n.º 53-E/2006, de 29 de dezembro, bem como os seguintes enquadramentos legislativos (art. 2.º):

- Lei das Finanças Locais;
- Lei Geral Tributária;
- Lei que estabelece o quadro de competências e o regime jurídico de funcionamento dos órgãos dos municípios e das freguesias;
- Estatuto dos Tribunais Administrativos e Fiscais;
- Código de Procedimento e de Processo Tributário;
- Código de Processo nos Tribunais Administrativos;
- Código do Procedimento Administrativo.

Assim, as regras de funcionamento deverão ser desenvolvidas, atendendo aos pressupostos afirmados e na intenção de permitir a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais (art. 62.º da Lei de Bases de 2014).

Por fim, recomenda-se a consulta do art. 106.º do Regulamento, onde se desenvolvem os princípios operativos do FMSAU, definido em regulamento administrativo.

3. COMPROMISSO

O Plano de financiamento, para além de apresentar as opções de financiamento para a concretização da totalidade das propostas previstas no programa de execução, irá debruçar-se em particular sobre o financiamento das propostas da responsabilidade municipal de curto e médio prazo – horizonte temporal das ações para as quais a alínea c) do n.º 2 do art. n.º 97.º do RJIGT determina a demonstração da sustentabilidade económico-financeira.

Para efeito de análise foi considerado como curto prazo o período entre 2025/2028 e o de médio prazo o de 2029/2032.

Quanto às ações da responsabilidade de outros agentes, considera-se que estes assumem os respetivos encargos financeiros.

Relativamente a eventuais acordos de cooperação, a desenvolver no âmbito de SUOPG ou áreas a consolidar, o MM assumirá, posteriormente, os encargos que lhe corresponderem. Já as ações de responsabilidade municipal de longo prazo poderão ser alavancadas nos fundos comunitários disponíveis à data ou em parcerias futuras com a administração central ou com privados.

- COMPORTAMENTO FINANCEIRO DO MM

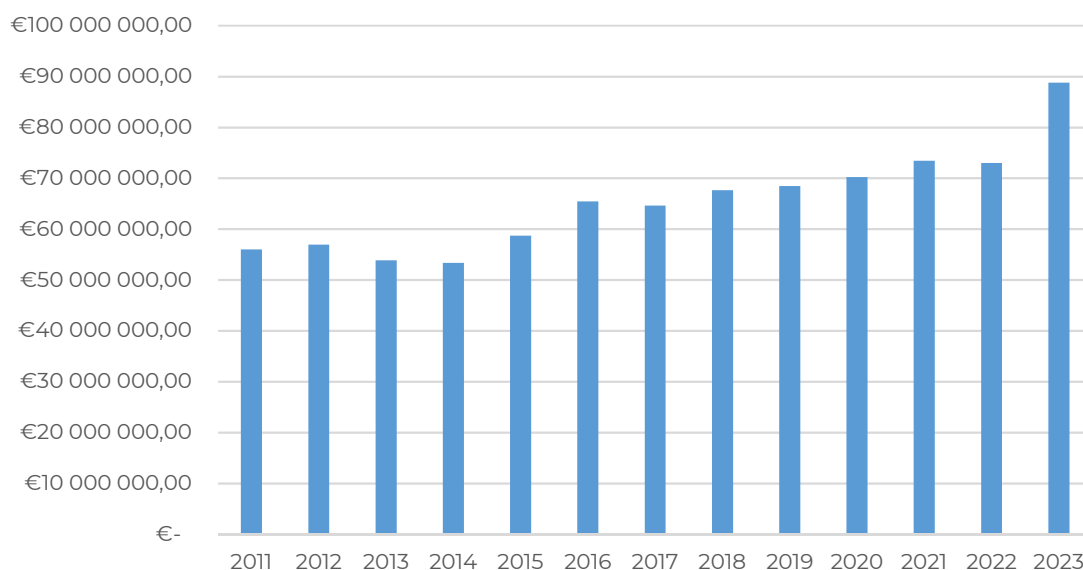
De modo a suprir as necessidades financeiras do PDMM, importa realizar uma análise às finanças do MM – o principal promotor da execução do IGT.

O financiamento das ações propostas será alavancado através do orçamento municipal, em particular nas receitas associadas à atividade urbanística, como é o caso da Taxa Municipal de Urbanização, do IMI, IMT e IUC.

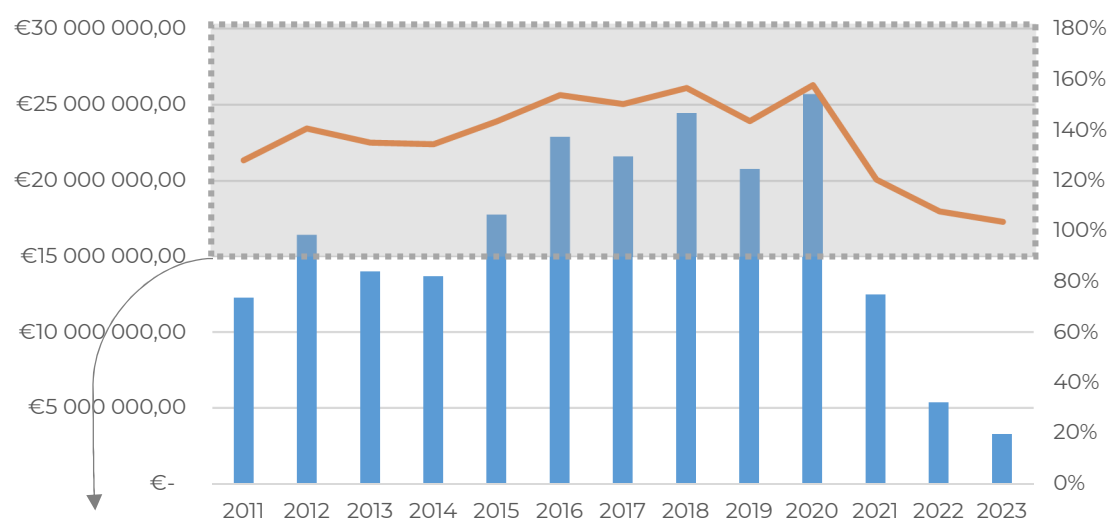
Na atualidade, esta componente da receita está associada às receitas correntes do MM e as mesmas têm crescido nos últimos 10 anos, em média, 5%/ano.

Este comportamento permitiu ter um *superavit* global nas contas municipais de 168 milhões de euros nos últimos 10 anos, o que permitiu durante estes anos apresentar uma balança orçamental corrente positiva e assim contribuir para a diminuição da dívida.

Evolução das receitas correntes



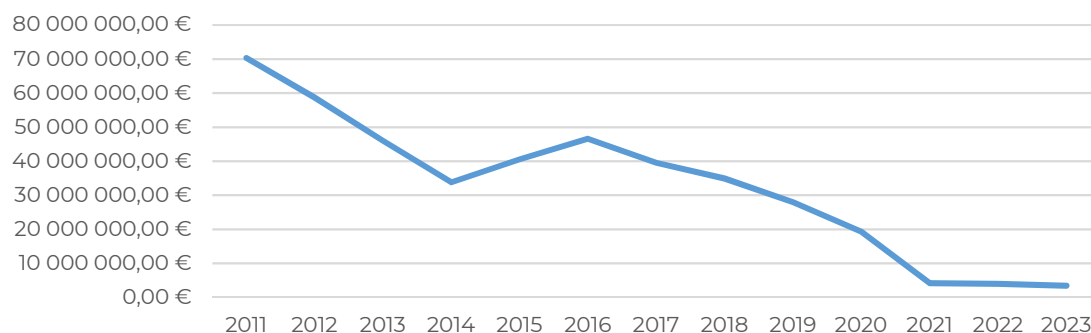
Balanço corrente



Excedente estimado para ser aplicado na execução do PDMM.

■ Balança das receitas e despesas correntes
— Taxa de cobertura das receitas perante as despesas

Dívida



Fonte: Elaboração própria baseada no Instituto Nacional de Estatística e no MM

4. PROJEÇÃO FINANCEIRA

Conforme o analisado nos capítulos anteriores e no Relatório do Programa de Execução, e assumindo o prazo de execução para o qual o MM terá de fundamentar a sustentabilidade económico-financeira das propostas, o balanço corrente do MM será a alavanca de investimento, uma vez que o *superavit* anual médio dos últimos 10 anos é de: 16,7 milhões de euros/ano.

Assim, o MM, tendo em conta que necessita de 19,0 milhões de euros/ano² para a execução das propostas da sua responsabilidade, revela capacidade em suportar as necessidades financeiras exigidas pela execução do PDMM.

ENCARGO MUNICIPAL			Curto e médio prazo	Longo
Áreas de execução programada ³	UOPG		825.000,00 €	- €
	SUOPG		18.388.350,00 €	- €
	AC		1.912.384,14 €	- €
	AI		158.335,70 €	- €
Propostas	Infraestrutura rodoviária	OP	25.000,00 €	1.560.000,00 €
		VC	1.940.650,00 €	- €
		VDP	9.652.620,00 €	2.257.890,00 €
		VDS	6.907.400,00 €	2.141.250,00 €
		VL	9.813.500,00 €	3.987.000 €
	Infraestrutura ferroviária		- €	- €
	Equipamentos	AS	3.000.000,00 €	- €
		S	- €	2.000.000,00 €
		PC	9.578.000,00 €	- €
		C	297.500,00 €	- €
		E	- €	8.000.000,00 €
		D	21.300.000,00 €	- €
	Espaços verdes		31.650.850,00 €	- €
	Infraestrutura básica		- €	- €
	Habitação		- €	- €
	Mobilidade suave		5.766.905,00 €	33.313.528,10 €
	Intervenção ambiental		12.890.219,68 €	3.000.000,00 €
	Estudos/Planos		120.000,00 €	- €
Total			134.226.714,52 €	56.259.668,1 €

Legenda: AC – Área a Consolidar; AI – Área a Infraestruturas; AS – Ação Social; C – Cemitérios; D – Desportivos; E – Educativos; OP – Outros projetos; PC – Proteção Civil; S – Saúde; SUOPG – Subunidade de Planeamento e Gestão; UOPG – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão; VC – Via Coletora; VDP – Via Distribuidora Principal; VDS – Via Distribuidora Secundária; VL – Via de Acesso Local.

Fonte: Elaboração própria

O encargo municipal apresentado é aquele que o PDMM tem influência direta. Concomitantemente, verifica-se que a execução do PDMM será acompanhada por um período de intenso investimento, no qual existem projetos em curso, tais como: UOPG 3, UOPG 6, UOPG 8, IB, Estratégia Local de Habitação, IA03 ou o IA09, já têm dotação financeira assegurada ou resultarão de parcerias entre organismos da administração central e os privados na sua execução.

² Valor que resulta da divisão dos 132 milhões de euros pelos 8 anos de execução a curto e médio prazo.

³ Dar nota de que a dotação financeira a afetar às áreas programadas (SUOPG e AC), atendendo às suas características temporais de execução, só necessitarão de maior volume de financiamento municipal, após a concretização da primeira ou segunda fase de elaboração da unidade de execução. Assim, o encargo financeiro até à sua materialização, estima-se que seja residual num curto prazo e inerente ao processo de delimitação da(s) unidade(s) de execução.

Paralelamente, este encargo de 132 milhões de euros é um valor em bruto que pode não corresponder necessariamente ao valor final. Isto deve-se ao facto de haver ações que poderão não contar com a comparticipação direta do município. Existe a expectativa de que as VL possam ser executadas também por privados – encargo que corresponde a 6% do total no curto e médio prazo. Simultaneamente, a execução das EVI resultará do processo de benefícios e encargos das áreas de execução programada, onde as receitas geradas pelas operações urbanísticas podem também cobrir o encargo estimado – esta proposta corresponde a 23% do encargo a curto e médio prazo. Cumulativamente, o valor das áreas de execução programada poderá variar significativamente, mediante o que for acordado em sede dos contratos de urbanização de materialização destas áreas.

Independentemente destes cenários e de se constatar que a execução do PDMM não põe em causa as restantes políticas municipais, existem outras alternativas de financiamento. Uma delas é o FMSAU, a criar com a publicação do PDMM. Mas também a possibilidade de utilizar a capacidade de endividamento do MM (mecanismo admitido art. n.º 52 da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro). Ou ainda, e talvez a alternativa mais real, os fundos comunitários, o que poderá desonerar a necessidade de utilização de capital próprio para a execução do PDMM em determinadas propostas, principalmente, naquelas que tenham cabimento no Portugal 2030, tal como referido no subcapítulo 2.1.

Por fim, todo este cenário teve por base um período temporal de 10 anos (que inclui períodos de expansão e contração da economia), mas admite-se que a conjuntura económica causada pelo agravamento da inflação e a descentralização de competências possam interferir, não só nas finanças da administração local, como também nas projeções financeiras que estão a ser realizada.

Maia, maio de 2025.