



## Regulamento do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)

### Projeto

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), na sua redação atual, no seu Título V, relativo ao Regime Económico e Financeiro a adotar no quadro da administração urbanística, estabelece 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);
- devem ser definidos instrumentos de redistribuição equitativa de benefícios e encargos resultantes de planos territoriais (artigos 64.º a 66.º), o que passa necessariamente por processos de compensação e, para tal, pela constituição de um fundo que os viabilize.

Em cumprimento da LBSOTU, o Plano Diretor Municipal da Maia, aprovado em Assembleia Municipal, de 30 de dezembro de 2024, e publicado através do Aviso n.º 4731/2025/2, de 19 de fevereiro, dispõe no seu Regulamento mecanismos para a perequação da edificabilidade (artigos 109.º, 114.º e 115.º) e dos encargos urbanísticos (artigos 111.º e 112.º), prevê incentivos (artigo 117.º) a operações que, conforme objetivos que enuncia, fomentem o pagamento de serviços de ecossistemas, a reabilitação urbana ou a promoção de habitação pública, de custos controlados ou de arrendamento acessível e prevê (artigo 106.º) a constituição de Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, seguidamente designado por FMSAU, para:

- Operacionalização dos processos perequativos;



- Apoio financeiro e fundiário à concretização do Plano, nomeadamente às operações de reabilitação urbana, sustentabilidade dos ecossistemas e prestação de serviços ambientais, à criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público e ao desenvolvimento da política municipal de habitação e de reabilitação urbana.

A constituição do FMSAU considera o enquadramento legal relativo às Autarquias Locais, desde logo o princípio de autonomia consagrado na Constituição da República Portuguesa (artigo 6.º, n.º 1) que se traduz, nomeadamente, na disponibilização de património, finanças e poder regulamentar próprios (artigos 238.º e 241.º), mas considera também 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 afeta atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo às autarquias.

A constituição do FMSAU considera ainda 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 estabelece o princípio da não consignação de receitas, mas admite exceções para despesas por expressa estatuição legal ou contratual que sejam afetadas a determinados fins. É justamente esse o caso do FMSAU previsto na LBSOTU.

O FMSAU apresenta natureza de mera afetação de receitas e bens imobiliários no âmbito do orçamento municipal, sem que a sua constituição implique a criação de pessoa jurídica autónoma ou alteração das regras de gestão orçamental.

Assim, para suporte à execução do seu Plano Diretor Municipal e com este enquadramento, o Município da Maia cria um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística que obedece aos artigos seguintes.



## **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) 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;
- b) no 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.

## **Artigo 2.º** **Objeto e finalidades**

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

- a) Operacionalização dos processos de redistribuição de mais-valias e de encargos urbanísticos segundo princípios de equidade e justiça previstos no PDMM;
- b) Disponibilização de solo destinado a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes públicos e de apoio a uma política municipal de habitação e sua execução;
- c) Execução sistemática 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;
- d) Execução de operações de salvaguarda e valorização patrimonial, ambiental ou urbanística de iniciativa municipal, e cumprimento das políticas de ordenamento do território de Município.

## **Artigo 3.º** **Receitas**

1 - São afetas ao FMSAU as seguintes receitas, obtidas pelo Município no âmbito de operações urbanísticas:



- a) As compensações pecuniárias por excesso de edificabilidade ou por insuficiente cedência para infraestrutura geral;
- b) As cedências de terrenos com edificabilidade ou a sua compensação pecuniária;
- c) As resultantes da venda de terrenos que lhe tenham sido afetos;
- d) As resultantes da alienação ou da concessão de direito de superfície dos terrenos cedidos à Câmara Municipal;
- e) As taxas municipais relativas à urbanização e edificação.

2 - A CMM pode decidir afetar-lhe outras receitas, para além de terrenos com edificabilidade, designadamente parte ou totalidade das seguintes:

- a) Imposto Municipal sobre Imóveis;
- b) Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis;
- c) Imposto Único de Circulação;
- d) Taxa Municipal Turística.

3 - A percentagem de afetação referida no número anterior é definida anualmente pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, até 31 de dezembro do ano anterior.

4 - A afetação de verbas prevista neste artigo não prejudica que as finalidades referidas nas alíneas b), c) e d) do artigo 2.º possam ser financiadas por outras fontes.

#### **Artigo 4.º** **Encargos**

1 - São encargos a suportar pelo FMSAU, designadamente:

- a) Compensar promotores de operações urbanísticas que, por imposição do PDMM, não possam atingir a edificabilidade abstrata que este lhe atribui;
- b) Compensar promotores de operações urbanísticas que cedam solo para infraestrutura geral com área superior à cedência média que lhe é devida;
- c) Disponibilização de solo para fins de utilidade pública referidos no artigo 2.º;
- d) Participação na execução sistemática do plano e execução das redes de infraestruturas em áreas urbanas, bem como na criação e qualificação de equipamentos coletivos e espaços verdes;



e) Operações de salvaguarda e de valorização patrimonial, ambiental, urbanística e/ou habitacional de âmbito municipal;

f) Prestação de serviços ambientais, com especial enfoque na implementação de infraestruturas verdes e azuis.

2 - As compensações aos promotores de operações urbanísticas, referidas nas alíneas *a)* e *b)* do n.º 1, obedecem às seguintes regras:

*a)* Quando seja devido pagamento pelo promotor de encargos urbanísticos ao Município, a compensação é deduzida a esses encargos, sem prejuízo do cumprimento dos princípios contabilísticos a observar;

*b)* Quando tal não ocorra ou não seja suficiente, a demais compensação pode ser feita em numerário ou em espécie;

*c)* Ocorrendo pagamento em espécie, designadamente através de cedência de imóvel, a respetiva avaliação deve considerar o referencial de avaliação imobiliária constante do Regulamento Perequativo de Edificabilidade e Encargos Urbanísticos.

3 - O encargo com operações de salvaguarda e valorização patrimonial, ambiental ou urbanística de iniciativa municipal:

*a)* Assenta em projetos para a execução e/ou manutenção;

*b)* Procura sinergias com outras fontes de financiamento, nomeadamente privadas, da administração central e de fundos estruturais.

## **Artigo 5.º**

### **Gestão**

1 - A gestão do FMSAU é atribuição do Presidente da Câmara, que a pode delegar em vereador.

2 - A gestão do FMSAU exige elaboração de relatório anual, com explicitação autónoma, o qual integra o Relatório de Gestão anual do Município.

3 - A gestão integra a possibilidade de:

*a)* Aquisição ou permuta de bens imóveis;

*b)* Alienação de imóveis através de hasta pública ou, quando destinados a função social, cultural ou de fomento económico, por concurso ou atribuição direta.



4 - 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 e/ou da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal, em função das respetivas competências legais.

5 - A CMM pode atribuir a uma estrutura interdepartamental o acompanhamento e aconselhamento de gestão do FMSAU.

#### **Artigo 6.º** **Procedimentos**

O património do FMSAU deve estar permanentemente identificado, sendo que:

- a) Os imóveis que o integram, fazendo parte do património imobiliário municipal, são objeto de registo específico, onde conste a identificação predial e matricial, a delimitação cadastral e a potencialidade edificatória;
- b) O capital monetário integra-se em conta ou contas bancárias específicas, cuja gestão e movimentação exige as assinaturas do autarca que assume a gestão do FMSAU e do Tesoureiro.

#### **Artigo 7.º** **Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.