

MUNICÍPIO DE CHAVES**Regulamento n.º 828/2025**

Sumário: Aprova o Regulamento do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística.

Aprova o Regulamento do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

Nuno Vaz Ribeiro, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Chaves, faz público que, por deliberação do executivo municipal, tomada em sua reunião extraordinária realizada no dia 25/06/2025, foi aprovada a Informação/Proposta n.º 35/SPU/2025, posteriormente sancionada pelo órgão deliberativo em sua sessão ordinária do dia 30/06/2025, especialmente consubstanciada na aprovação do «Regulamento do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística», conforme documento que aqui se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais e que entra em vigor no dia imediato à sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

3 de julho de 2025. — O Presidente da Câmara Municipal, Nuno Vaz Ribeiro.

Regulamento do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística**Preâmbulo**

A Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, designada por Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBGPPSOTU), 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, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 62.º, e que devem ser estabelecidos instrumentos de redistribuição equitativa de benefícios e encargos resultantes de planos territoriais, em conformidade com o estatuído nos 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 do estabelecido pela LBGPPSOTU, o Plano Diretor Municipal de Chaves, aprovado em Assembleia Municipal de 12 de fevereiro de 2025 e posteriormente enviado para publicação, estabelece no seu regulamento mecanismos para a perequação da edificabilidade e dos encargos urbanísticos, designadamente nos artigos 126.º a 136.º, prevê incentivos a operações que, conforme objetivos que enuncia, pretende fomentar, nomeadamente o pagamento de serviços de ecossistemas, a reabilitação urbana ou a promoção de habitação social e cooperativa, de acordo com o previsto no artigo 137.º, e prevê a constituição de um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, seguidamente designado por Fundo ou FMSAU, conforme preceituado no artigo 125.º, para efeitos de operacionalização dos processos perequativos e para apoio financeiro e fundiário à concretização do plano, nomeadamente, às operações de reabilitação urbana, à sustentabilidade dos ecossistemas e à 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 deste Fundo considera o enquadramento legal relativo às Autarquias Locais, desde logo o princípio de autonomia consagrado na Constituição da República Portuguesa no n.º 1 do seu artigo 6.º, que se traduz, nomeadamente, na disponibilização de património, finanças e poder regulamentar próprios, à luz das disposições constantes nos 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, na alínea n), do artigo 23.º, do Anexo I deste diploma, que afeta atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo às autarquias.

A constituição deste Fundo 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 na alínea f), do n.º 2, do seu artigo 16.º, o qual estabelece o princípio da não consignação de receitas, mas admite exceções para despesas por expressa estatuição legal ou contratual que sejam afetas a determina-

dos fins. É justamente esse o caso do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística previsto na LBGPPSOTU.

Este Fundo 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 de Chaves cria um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística que obedece aos artigos seguintes.

O projeto do RFMSAU foi objeto de apreciação pública entre os dias 10 de março e 21 de abril, nos termos e para os efeitos constantes do Aviso n.º 6283/2025/2 publicado no *Diário da República*, 2.ª série, N.º 47, de 7 de março e publicitado na página de *Internet* deste município, nas sedes das juntas de freguesia e nas instalações da Divisão de Ordenamento do Território e Gestão Urbanística, onde foi afixado respetivo edital.

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 de Chaves (PDMC), 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 PDMC;

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) Fomento, através de apoio fundiário e/ou financeiro, de operações de salvaguarda e de valorização ambiental ou urbanística.

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;

- c) As resultantes da venda de terrenos que lhe tenham sido afetos;
- d) As taxas municipais de urbanização e edificação, adiante designadas de TMU.

2 – A Câmara Municipal de Chaves pode decidir afetar-lhe outras verbas ou terrenos com edificabilidade.

3 – 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) Compensação dos promotores de operações urbanísticas que, por imposição do PDMC, não possam atingir a edificabilidade abstrata que este lhe atribui;
- b) Compensação dos 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 edificadas;
- e) Apoio financeiro a operações de valorização ambiental, urbanística e/ou habitacional.

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;
- b) Quando tal não ocorra ou não seja suficiente, a demais compensação pode traduzir-se em numerário ou em espécie, através da cedência de imóvel;
- c) Ocorrendo a cedência de imóvel, a respetiva avaliação deve considerar o referencial de avaliação imobiliária constante do Regulamento Perequativo de Taxas e Encargos Urbanísticos.

3 – O eventual apoio financeiro a operações de salvaguarda e valorização ambiental ou urbanística:

- a) Assenta em projetos de execução e/ou de 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 Municipal, que a pode delegar nos termos da lei.

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 ou da assembleia municipal, consoante o valor dos imóveis.

5 – A câmara municipal pode criar uma estrutura de acompanhamento e de aconselhamento de gestão do FMSAU, composta por entidades ou personalidades relevantes face ao objeto e finalidades deste Fundo.

Artigo 6.º

Procedimentos

1 – 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 será efetuada nos termos da lei.

2 – Em cada operação urbanística:

a) Há que distinguir e identificar a verba correspondente às compensações (a receber ou a pagar), da verba correspondente à TMU, já que apenas as primeiras constituem receita ou encargo inerentes ao FMSAU;

b) Tal distinção será promovida pelo serviço municipal competente e traduzir-se-á na emissão de duas guias autónomas de recebimento ou de pagamento.

3 – O Município pode ainda, mediante deliberação da Câmara municipal, com base em informação devidamente fundamentada e explicitada, decidir:

a) Afetar ao FMSAU as verbas da TMU, em parte ou no todo;

b) Atribuir-lhe, nesse caso e em consonância, o encargo de financiamento de projetos específicos integrantes do Programa de Execução do PDMC.

319260701