

PLANO DE URBANIZAÇÃO

ÁREA DE FRACIONAMENTO ILEGAL DA PROPRIEDADE RÚSTICA DE VILA NOVA DE MILFONTES

PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO



AGOSTO 2022

Esta página foi deixada em branco propositadamente.

Ficha Técnica do Documento

Título:	Plano de Urbanização AFIPR de Vila Nova de Milfontes Programa de Execução e Plano de Financiamento
Descrição:	O presente documento corresponde à programação do PUAFIPR, identificando as formas de programação e o plano de financiamento.
Data de produção:	15 de março de 2019
Data da última atualização:	Agosto de 2022
Versão:	06
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo, C.I.P.O.T., Lda. e Município de Odemira
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra Geógrafo - Planeamento e Gestão do Território
Equipa técnica:	Andreia Mota Licenciatura em Geografia e Planeamento; Mestrado em Geografia, ramo de especialização em Planeamento e Gestão do Território; Pós-Graduação executiva em Sistemas de Informação Geográfica Célia Mendes Licenciatura em Geografia e Planeamento; Mestrado em Geografia, ramo de especialização em Planeamento e Gestão do Território Elisa Bairrinho Arquiteta Paisagista Liliana Sousa Licenciatura em Biologia-Geologia; Mestrado em Património Geológico e Geoconservação João Monteiro Licenciatura em Geografia e Planeamento; Mestrado em Geografia, ramo de especialização em Planeamento e Gestão do Território Teresa Costa Licenciatura em Geografia e Planeamento; Mestrado em Geografia, ramo de especialização em Planeamento e Gestão do Território
Equipa do Município	Sónia Correia Arquiteta (Chefe de Divisão) Sheila Marcelino Urbanista (Técnica Superior)
Consultores:	Manuel Miranda Planum – Assessorias e Projetos, Lda.
Código de documento:	157
Estado do documento	Entrega Final – para apresentação a Discussão Pública
Código do Projeto:	021021101
Nome do ficheiro digital:	0211_puafipr_prog_v6

Esta página foi deixada em branco propositadamente.

ÍNDICE

1. Introdução.....	7
2. Programa de Execução	8
i. Programação geral de execução do plano	8
ii. Programação operativa	9
iii. Formas de execução	10
3. Plano de Financiamento	12
i. Estimativa orçamental	14
ii. Identificação das fontes de financiamento	23
iii. Fundamentação da sustentabilidade económica ou financeira.....	29

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Programa de execução do PUAFIPR.....	16
--	----

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Exemplificação da forma como se procede o apoio à promoção por entidades beneficiárias	28
--	----

Esta página foi deixada em branco propositadamente.

1. INTRODUÇÃO

O presente documento enquadra o programa de execução e o plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica ou financeira do Plano de Urbanização da Área de Fracionamento Ilegal da Propriedade Rústica de Vila Nova de Milfontes (PUAFIPR), dando resposta às alíneas c) e e) do n.º 2 do artigo 100.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

No âmbito das suas competências de elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), as autarquias tem a necessidade de identificar e programar cenários de atuação, que exige um maior rigor na programação e financiamento das intervenções, definindo as prioridades, pela sua importância e contributo na concretização do modelo e da estratégia municipal de desenvolvimento preconizado para o seu território.

A elaboração do PUAFIPR tem por objetivo conhecer e avaliar a realidade da área de intervenção; qualificar em termos de imagem, funcionalidade e vivência urbana, um território cheio de carências e problemáticas de várias géneses; obter um instrumento de gestão territorial que se apresente plenamente eficaz e que constitua um suporte à gestão e desenvolvimento urbanístico da zona em referência, complementando as disposições do PDM de Odemira, do PROT do Alentejo, do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Sudoeste Alentejano e Costa Vicentina (POPNSACV) e que satisfaça os requisitos estabelecidos no RJIGT.

Em suma, o programa de execução e plano de financiamento, identifica as intervenções de iniciativa ou responsabilidade municipal ou da administração central, necessárias à concretização da estratégia de desenvolvimento instituída pelo plano, e demonstra a forma como serão executadas, tanto no âmbito territorial como no financeiro, indicando as intervenções municipais e os meios de financiamento.

2. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

O enquadramento legal definido pelo RJIGT estabelece que um Plano de Urbanização deverá ser acompanhado por um “*programa de execução, contendo, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas*” (alínea c) do n.º 2 do artigo 100.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio).

A alínea a) do n.º 4 do artigo 146.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, acrescenta ainda que os planos territoriais integram as orientações para a sua execução, devendo conter, entre outros aspetos, “*a identificação e a programação das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes, por prioridades, a explicitação dos objetivos e a descrição e estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas no plano, e os respetivos prazos de execução*”.

A execução do plano é determinada pelo município, que apoiado no programa de execução, inclui projetos e intervenções enquadrados de acordo com o modelo de ordenamento territorial, apresentado no horizonte do plano, visando promover a execução coordenada e programada do planeamento territorial da área de intervenção do plano.

i. Programação geral de execução do plano

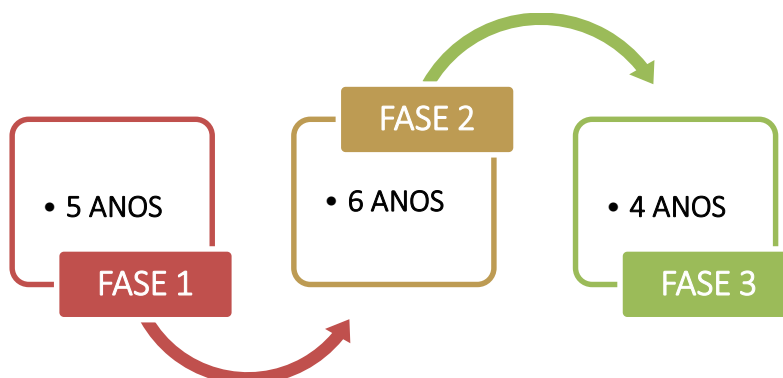
Neste primeiro nível de programação da execução do PUAFIPR visa-se traduzir temporal e espacialmente a estratégia de implementação do mesmo, o que confere àquela um carácter necessariamente indicativo.

Aponta-se para a completa concretização dos objetivos do Plano um **horizonte temporal (máximo) de 15 anos** a contar da sua entrada em vigor, de modo a garantir o necessário ajustamento às efetivas capacidades de investimento público (em grande parte da responsabilidade do Município) e às exigências técnicas e materiais colocadas pela sua execução física.

O esforço financeiro necessário à execução da PUAFIPR requer, para Município de Odemira, uma programação económica e financeira que seja sustentável, realista e realizável. Nos últimos anos o orçamento médio do município ronda os 32 milhões por ano¹ o que determina cautelas na programação financeira da execução deste investimento.

A execução é desdobrada por três grandes fases, conforme esquematicamente a seguir se explicita:

¹ Média entre 2015 e 2020.



Para cada fase identificam-se as áreas territoriais a intervir no decurso da mesma, bem como as principais ações a desenvolver para o efeito, o que permite por sua vez definir as linhas-mestras da distribuição/ "doseamento" temporal dos níveis de investimento municipal (e estatal). Assim:

Assim a **primeira fase** terá idealmente ser executada nos primeiros cinco anos, que corresponde à execução das seguintes unidades de execução (U.E): U.E.01; U.E.09; U.E.13 à U.E.18; U.E.35.

A **segunda fase** prolongar-se-á nos seis anos subsequentes do término da primeira fase, no qual se dará continuação à execução das seguintes unidades de execução: U.E.02 à U.E.8; U.E.10; U.E.19 à U.E.23; U.E.34.

A **terceira fase** ocorre nos quatro anos subsequentes do término da segunda fase, onde irá se executar as restantes unidades de execução.

ii. Programação operativa

A **programação direta da execução do Plano** é estabelecida pela Câmara Municipal através da aprovação, com periodicidade anual ou bienal, de **Programas Operativos de Execução** do mesmo, em necessária articulação, nos aspetos pertinentes, com os Planos de Atividades do Município.

O conteúdo de cada Programa Operativo é tributário do Programa Geral de Execução do Plano, ao ter de respeitar os objetivos e prioridades aí estabelecidos para a Fase em que se insere, e terá obviamente em conta o estado de concretização da mesma.

Em cada Programa Operativo, a Câmara Municipal estabelece as prioridades e objetivos específicos a cumprir durante o respetivo período de vigência, e identifica as áreas a abranger pelas unidades de execução que será necessário implementar para o efeito.

A delimitação das unidades de execução toma como ponto de partida a configuração de princípio estabelecida para as mesmas na Planta de Zonamento, admitindo-se porém que sejam definidas configurações diferentes com vista a facilitar a concretização do Plano, desde que fique garantida a exequibilidade das unidades e execução afetadas por tal reconfiguração de limites. Cumprida esta condição, são neste contexto admissíveis, para além de alterações de traçado dos limites entre unidades de execução, nomeadamente para efeitos de ajustamento ao divisionamento cadastral efetivo, reconfigurações que passem quer pela subdivisão quer pela união das unidades de execução indicadas na Planta de Zonamento II.

Cada unidade de execução, abrangendo por norma áreas de solo rústico e áreas de solo urbano, deve ser constituída por um prédio originário ou vários prédios originários contíguos, que sejam da posse de um só proprietário ou de um conjunto de proprietários, não sendo condição impeditiva da delimitação de uma unidade de execução o facto de ela abranger um único prédio ou unidade cadastral.

iii. Formas de execução

Em termos de **execução do plano territorial**, e de acordo com o artigo 55.º da LBPPSOTU, esta pode ocorrer de duas formas, execução sistemática e não sistemática. A concretização material de cada unidade de execução é promovida pela Câmara Municipal recorrendo ao sistema de cooperação ou, se necessário, ao sistema de imposição administrativa, através de uma ou mais operações de reparcelamento que, no seu conjunto, cubram toda a área de solo urbano abrangida pela unidade de execução em causa.

A operação ou operações de reparcelamento serão objeto de contrato ou contratos de urbanização celebrados entre todos os intervenientes no procedimento, e têm de cumprir no seu conjunto os seguintes objetivos operacionais:

- Constituir em lotes legalizados, salvo impedimento físico ou legal inultrapassável, as parcelas resultantes do fracionamento ilegal, abrangidas pela unidade de execução, que fiquem situadas em solo urbano;
- Criar os lotes suplementares necessários a viabilizar o realojamento de residentes relativos aos casos abrangidos pela unidade de execução, em que não for possível a regularização da situação fundiária das "parcelas" em que se localizam as edificações existentes, e/ou se verificar incompatibilidade com a disciplina de uso do solo aplicável ao local (nomeadamente os que permanecem em solo rústico);
- Dar enquadramento às ações conducentes à regularização das restantes situações de ilegalidade face aos regimes de fracionamento da propriedade e/ou de uso do solo que se

verifiquem na totalidade da área abrangida pela unidade de execução (nomeadamente unidades empresariais, para a deslocalização das quais devem ser disponibilizados lotes em áreas afetas à categoria de espaços de atividades económicas).

Por outro lado, estabelece-se que enquanto não se tornarem eficazes as operações de reparcelamento acima referidas, as áreas de solo urbano por elas abrangidas regem-se pela disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo Plano para a categoria ou categorias de solo rústico a que são contíguas. Ou seja, o aproveitamento urbanístico das áreas que, de acordo com o Plano, ficam inseridas em solo urbano, só pode ocorrer no âmbito e/ou na sequência da concretização de unidades de execução (e respetivos contratos de urbanização) que cumpram os requisitos acima explicitados.

3. PLANO DE FINANCIAMENTO

O plano de financiamento visa a definição da estratégia de desenvolvimento territorial para a área de intervenção do plano, de forma a integrar os instrumentos de gestão financeira constantes do programa de execução, que têm por objetivo um planeamento sustentável assente num desenvolvimento socioeconómico, ambiental e cultural adotados ao ordenamento do território.

Estabelece a LBPPSOTU como princípios gerais do financiamento das infraestruturas urbanísticas (artigo 62.º):

- “1 - A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva pelo Estado, pelas regiões autónomas e pelas autarquias locais obedecem a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, sem prejuízo da coesão territorial.*
- 2 - Para efeitos do número anterior, qualquer decisão de criação de infraestruturas urbanísticas é precedida da demonstração do seu interesse económico e da sustentabilidade financeira da respetiva operação, incluindo os encargos de conservação, justificadas pela entidade competente no âmbito da programação nacional, regional ou intermunicipal.*
- 3 - Os municípios elaboram obrigatoriamente 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 urbana e identifica, de forma explícita, as fontes de financiamento para cada um dos compromissos previstos.*
- 4 - 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.*
- 5 - Os instrumentos tributários podem ter taxas de tributação diferenciadas em função dos custos das infraestruturas territoriais disponibilizadas, da respetiva utilização e de opções de incentivo ou desincentivo justificadas por objetivos de ambiente e ordenamento do território.”*

Estabelece o RJGT como princípios gerais do regime económico-financeiro dos instrumentos de gestão do território (artigo 172.º):

- “1 - A regulação fundiária é indispensável ao ordenamento do território, com vista ao aproveitamento pleno dos recursos naturais, do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico, à organização eficiente do mercado imobiliário, ao desenvolvimento económico sustentável e à redistribuição justa de benefícios e encargos.*
- 2 - Os programas e planos territoriais são financeiramente sustentáveis, justificando os fundamentos das opções de planeamento e garantindo a sua infraestruturação, identificando as mais-valias fundiárias, bem como a definição dos critérios para a sua parametrização e redistribuição.*
- 3 - A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva obedece a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, sem prejuízo da coesão territorial.”*

Atualmente as autarquias, no âmbito das suas competências de elaboração de PMOT, desde logo têm a necessidade de identificar e programar cenários de atuação com recurso a apoios de financiamento, cada vez mais limitado pelo seu orçamento municipal. Assim é exigido às autarquias um maior rigor na programação e financiamento das intervenções, definindo as prioridades, pela sua importância e contributo na concretização do modelo e da estratégia municipal de desenvolvimento preconizado para o seu território.

Este quadro económico e financeiro fortemente condicionado do município, sujeita e faz depender, cada vez mais, a construção do território aos procedimentos e iniciativas dos proprietários e promotores privados, no âmbito das quais a autarquia assumirá um papel fundamental como regulador e moderador das intervenções. Deve evidenciar-se, na implementação das intervenções, quer enquanto executor, procedendo à realização das infraestruturas e dos equipamentos de interesse público e utilização coletiva, quer como coordenador e dinamizador na orientação/gestão da execução das prioridades estabelecidas. Assim, as formas de financiamento podem modificar-se em função da capacidade mobilizadora do Município no envolvimento de agentes externos, bem como pelo recurso a programas de apoio públicos.

i. Estimativa orçamental

O Município de Odemira é a entidade com a responsabilidade de implementar o presente plano e de assegurar a sua execução. O financiamento de parte das obras de urbanização poderá recair sobre responsabilidade municipal podendo, em função das oportunidades, vir a ser enquadrado no quadro comunitário de apoio vigente (Portugal 2020) ou no novo quadro comunitário (desenvolvido no ponto i) do capítulo 3).

Encontra-se estabelecida uma estimativa dos custos das realizações previstas no âmbito da implementação da proposta do PUAFIPR, assim como a referência, ainda que a título indicativo e sempre que possível, as respetivas fontes de financiamento que estarão associadas às diferentes fases de execução. As formas de financiamento poderão variar em função da capacidade mobilizadora do próprio Município no envolvimento de agentes externos, bem como pelo recurso a programas de apoio públicos.

Tratando-se de um plano com execução sistemática, deverão ser estabelecidos entre os particulares e o Município contratos de urbanização por cada unidade de execução. Nos casos em que não haja entendimento entre todos os proprietários o Município terá um papel preponderante, podendo aplicar os mecanismos legais disponíveis para garantir a execução do plano, quer ao nível da posse administrativas dos terrenos necessários para a execução as infraestruturas quer ao nível da sua própria execução e financiamento.

Para cada ação foi estimado o respetivo custo de execução, tendo por base as suas características (área de terreno reservada para cada intervenção, extensão da intervenção e do tipo de trabalhos a executar) e a aplicação de custos unitários médios (obtidos em obras de conteúdo semelhante ao proposto), aferida em função da complexidade e especificidade da empreitada.

No entanto, importa ressaltar que por mais exaustivo que se procure ser na previsão dos valores a afetar à concretização de cada proposta, não é possível estimar os reais encargos financeiros sobre os diversos agentes envolvidos pela implementação do Plano. Tal situação justifica-se pelo facto de que a análise a desenvolver ficaria sempre condicionada pela evolução incerta dos valores de mercado e de um elevado número de variáveis exógenas, começando pelas de ordem financeira e fiscal.

A listagem das ações e intervenções programadas encontra-se estruturada com base nos seguintes elementos:

- Ação/intervenção: indica a denominação do título que a identificará;
- Entidade promotora da ação: identificação da entidade, dependendo do seu carácter, designadamente público ou privado, geral ou setorial, singular/individual ou coletivo;

- Estimativa orçamental: onde se identificam os custos médios previstos;
- Financiamento: onde se identificam as fontes de financiamento da ação respetivas, efetuando-se a distinção entre financiamento Municipal (M – Município ou F – Freguesia), do Orçamento de Estado (OE), Fundos Comunitários (FC) e Privados (P);
- Grau de prioridade: identificação do grau de prioridade da ação/intervenção, segundo o seguinte nível: 1 – mais elevado (a ser executado em cinco anos), 2 – intermédio (a ser executado nos seis anos subsequentes) ou 3 – menos elevado (a ser executado nos quatro anos subsequentes).

Quadro 1: Programa de execução do PUAFIPR

AÇÃO/INTERVENÇÃO	ENTIDADE PROMOTORA	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL				FONTES DE FINANCIAMENTO (M-F/OE/FC/P)	GRAU DE PRIORIDADE (1-2-3) PERÍODO EXECUÇÃO
		quant.	un.	valor unitário	valor global		
INFRAESTRUTURAÇÃO							
Estudos e Projetos de especialidade							
Fase 1	C.M. Odemira	-	vg	15 000 €	15 000 €	M	1
Fase 2	C.M. Odemira	-	vg	15 000 €	15 000 €	M	2
Fase 3	C.M. Odemira	-	vg	15 000 €	15 000 €	M	3
Rede de abastecimento de água							
Fase 1	C.M. Odemira	10000	ml	55,00 €	550 000 €	M/FC/P	1
Fase 2	C.M. Odemira	20200	ml	55,00 €	1 111 000 €	M/FC/P	2
Fase 3	C.M. Odemira	6350	ml	55,00 €	349 250 €	M/FC/P	3
Rede drenagem de águas residuais domésticas							
Fase 1	C.M. Odemira	21 500	ml	80,00 €	1 720 000 €	M/FC/P	1
Fase 2	C.M. Odemira	33 300	ml	80,00 €	2 664 000 €	M/FC/P	2
Fase 3	C.M. Odemira	4 600	ml	80,00 €	368 000 €	M/FC/P	3

AÇÃO/INTERVENÇÃO	ENTIDADE PROMOTORA	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL				FONTES DE FINANCIAMENTO (M-F/OE/FC/P)	GRAU DE PRIORIDADE (1-2-3) PERÍODO EXECUÇÃO
		quant.	un.	valor unitário	valor global		
Rede drenagem de águas residuais domésticas (sistemas coletivos)							
ETAR Compacta	C.M. Odemira	5	vg	25 000 €	125 000 €	M/FC/P	3
Rede de drenagem de águas residuais pluviais							
Fase 1	C.M. Odemira	19 000	ml	90,00 €	1 710 000 €	M/FC/P	1
Fase 2	C.M. Odemira	30 400	ml	90,00 €	2 736 000 €	M/FC/P	2
Fase 3	C.M. Odemira	12 000	ml	90,00 €	1 080 000 €	M/FC/P	3
Rede de distribuição elétrica							
Fase 1	C.M. Odemira	6 500	un.	105,00 €	682 500 €	M/FC/P	1
Fase 2	C.M. Odemira	11 000	un.	105,00 €	1 155 000 €	M/FC/P	2
Fase 3	C.M. Odemira	500	un.	105,00 €	52 500 €	M/FC/P	3
Rede de iluminação pública							
Fase 1	C.M. Odemira	145	un.	105,00 €	15 225 €	M/FC/P	1
Fase 2	C.M. Odemira	281	un.	105,00 €	29 505 €	M/FC/P	2
Fase 3	C.M. Odemira	90	un.	105,00 €	9 450 €	M/FC/P	3

AÇÃO/INTERVENÇÃO	ENTIDADE PROMOTORA	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL				FONTES DE FINANCIAMENTO (M-F/OE/FC/P)	GRAU DE PRIORIDADE (1-2-3) PERÍODO EXECUÇÃO
		quant.	un.	valor unitário	valor global		
Resíduos sólidos urbanos (ecopontos)							
Fase 1	C.M. Odemira	11	un.	1 500,00 €	16 500 €	M/FC	1
Fase 2	C.M. Odemira	19	un.	1 500,00 €	28 500 €	M/FC	2
Fase 3	C.M. Odemira	14	un.	1 500,00 €	21 000 €	M/FC	3
Resíduos sólidos urbanos (contentor indiferenciado)							
Fase 1	C.M. Odemira	26	un.	120,00 €	3 120 €	M/FC	1
Fase 2	C.M. Odemira	35	un.	120,00 €	4 200 €	M/FC	2
Fase 3	C.M. Odemira	10	un.	120,00 €	1 200 €	M/FC	3
Requalificação dos arruamentos existente (pavimentação, passeios, estacionamento)							
Fase 1	C.M. Odemira	19 000	ml	80,00 €	1 520 000 €	M/FC/P	1
Fase 2	C.M. Odemira	30 400	ml	80,00 €	2 432 000 €	M/FC/P	2
Fase 3	C.M. Odemira	12 000	ml	80,00 €	960 000 €	M/FC/P	3
Rede ciclável							
Implementação da rede ciclável	C.M. Odemira	17 500	ml	130,00 €	2 275 000 €	M/FC	2/3

AÇÃO/INTERVENÇÃO	ENTIDADE PROMOTORA	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL				FONTES DE FINANCIAMENTO (M-F/OE/FC/P)	GRAU DE PRIORIDADE (1-2-3) PERÍODO EXECUÇÃO
		quant.	un.	valor unitário	valor global		
ESPAÇOS VERDES							
Espaços Verdes de Utilização Recreativa							
Fase 1	C.M. Odemira	120 500	m²	20,00 €	2 410 000 €	M/FC/P	1
Fase 2	C.M. Odemira	128 000	m²	20,00 €	2 560 000 €	M/FC/P	2
Espaços Verdes de Proteção Ecológica							
Fase 1	C.M. Odemira	27 600	m²	10,00 €	276 000 €	M/FC/P	1
Fase 2	C.M. Odemira	57 800	m²	10,00 €	578 000 €	M/FC/P	2
DEMOLIÇÕES DE CONSTRUÇÕES EXISTENTES							
Primeira habitação	C.M. Odemira	98	un.	10 000,00 €	980 000 €	M/FC/OE	1/2/3
Habitação secundária	C.M. Odemira	68	un.	10 000,00 €	680 000 €	M/FC/OE	1/2/3
Atividades económicas / Alojamento Local / Equipamento (GNR)	C.M. Odemira	3	un.	10 000,00 €	30 000 €	M/FC/OE	1/2/3
Devolutas / Ruínas	C.M. Odemira	55	un.	5 000,00 €	275 000 €	M/FC/OE	1/2/3
Outros edifícios	C.M. Odemira	56	un.	5 000,00 €	280 000 €	M/FC/OE	1/2/3

PLANO DE URBANIZAÇÃO AFIPR DE VILA NOVA DE MILFONTES | PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

AÇÃO/INTERVENÇÃO	ENTIDADE PROMOTORA	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL				FONTES DE FINANCIAMENTO (M-F/OE/FC/P)	GRAU DE PRIORIDADE (1-2-3) PERÍODO EXECUÇÃO
		quant.	un.	valor unitário	valor global		
REALOJAMENTO²							
Realojamento famílias permanentes	C.M. Odemira	98	un.	492€ /85m²	4 098 360 €	M/OE (1.º direito)	1/2/3
VALORIZAÇÃO E PROTEÇÃO ECOLÓGICA							
Elaboração de um plano de gestão de solo rústico	ICNF	-	vg	50 000,00 €	50 000 €	ICNF/FC/OE	1
Ampliação da área do Centro de Interpretação dos Charcos Temporários Mediterrânicos do Sudoeste Alentejano	ICNF	-	vg	150 000,00 €	150 000 €	ICNF/FC/OE	3
Estudos de monitorização dos povoamentos vegetais	ICNF	-	vg	35 000,00 €	35 000 €	ICNF/FC/OE	2/3
Estudos do efeito do pastoreio sobre lagoas/charcos temporários	ICNF	-	vg	20 000,00 €	20 000 €	ICNF/FC/OE	2/3
Elaborar um plano de percursos e trilhos de descoberta da natureza (sensibilização das lagoas/charcos temporários)	ICNF	-	vg	20 000,00 €	20 000 €	ICNF/FC/OE	2/3
Vedação da área circundante das lagoas/charcos temporários	ICNF	-	vg	50 000,00 €	50 000 €	ICNF/FC/OE	2/3
Criação e sinalização dos percursos interpretativos, e instalação de equipamentos de apoio e respetiva manutenção	ICNF	-	vg	125 000,00 €	125 000 €	ICNF/FC/OE	2/3
Reabilitar ambiental e paisagisticamente os espaços que o requeiram e garantir a manutenção dos valores ambientais e paisagísticos existentes	ICNF	-	vg	275 000,00 €	275 000 €	ICNF/FC/OE	2/3

² Para os cálculos, considerou-se um fogo padrão com área bruta de 85 m² (T2/T3), tendo por base o valor usado no “Levantamento Nacional das Necessidades de Realojamento Habitacional”, do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (fevereiro de 2018). Já o valor médio de construção por metro quadrado, para o ano de 2020, para efeitos do artigo 39.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis é de 492,00€.

PLANO DE URBANIZAÇÃO AFIPR DE VILA NOVA DE MILFONTES | PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

AÇÃO/INTERVENÇÃO	ENTIDADE PROMOTORA	ESTIMATIVA ORÇAMENTAL				FONTES DE FINANCIAMENTO (M-F/OE/FC/P)	GRAU DE PRIORIDADE (1-2-3) PERÍODO EXECUÇÃO
		quant.	un.	valor unitário	valor global		
Campanhas de controlo regulares de condicionalismos agrícolas no âmbito da aplicação das diretivas aves e habitats	ICNF	-	vg	25 000,00 €	25 000 €	ICNF/FC/OE	2/3
OUTROS CUSTOS							
Elaboração da Estratégica Local de Habitação	C.M. Odemira	-	vg	20 000,00 €	20 000 €	M/OE (1.º direito)	1
Criação de um Gabinete Técnico Local	C.M. Odemira	-	vg	25 000,00 €	25 000 €	M	1
Requalificação do Mercado das Brunheiras e edifício adjacente	C.M. Odemira/ Associação Moradores	-	vg	300 000,00 €	300 000 €	M/FC	3
Desenvolver um sistema integrado entre a CMO e ICNF para a vigilância e fiscalização das atividades ilegais (fracionamento, edificação, abertura vias, ect)	C.M. Odemira/ICNF	-	vg	100 000,00 €	100 000 €	M/ICNF	1
Isenção de taxas urbanísticas para processos de licenciamento e fracionamento*	C.M. Odemira	-	-	-	-	-	-
Agravamento das taxas urbanísticas para processos de licenciamento e fracionamento*	C.M. Odemira	-	-	-	-	-	-

*Ações sem estimativa orçamental, já que correspondem a ações de gestão dos processos de licenciamento e fracionamento a realizar na área de intervenção do plano, onde não é possível prever o valor da sua execução.

De forma global a execução da área de intervenção do PUAFIPR rodará os 35 milhões de euros, sendo que deste valor, aproximadamente 98% será assegurado pelo orçamento municipal, pelos fundos comunitários que poderá se candidatar e ainda pelo orçamento de estado (1.º Direito). O restante valor deverá ser assegurado pelo ICNF que poderá recorrer a fundos próprios, a orçamento de estado ou futuros fundos comunitários que as ações previstas poderão se enquadrar.

Sobre as ações cuja responsabilidade é do ICNF, as mesmas foram transpostas do programa de execução do próprio POPNSACV, estando portanto esta entidade já vinculada às mesmas na área que respeita à área de intervenção do parque. Contudo esclarece-se que por lei, o programa de execução tem um carácter indicativo, sendo que a sua estimativa orçamental e período de execução deverá sempre que necessário ser revisto e articulado com o programa plurianual de investimentos das entidades responsáveis pela sua execução.

No quadro seguinte apresenta-se a estimativa dos valores globais das ações, onde se separa no casos das infraestruturas urbanas, rede viária e espaços verdes a sua implementação por fases, e as remanescentes ações o seu valor total, pois estas irão de prolongar por todo o período de execução do plano.

TIPO DE CUSTO	FASE 1	FASE 2	FASE 3	TOTAL
Infraestruturas urbanas [abastecimento de água, drenagem de águas residuais, rede elétrica, iluminação pública, resíduos urbanos]	4 712 345 €	7 743 205 €	2 021 400 €	14 476 950 €
Rede Viária [pavimentação, passeios e estacionamento]	1 520 000 €	2 432 000 €	960 000 €	4 912 000 €
Espaços Verdes	2 686 000 €	3 138 000 €	-	5 824 000 €
Rede ciclável	-	-	-	2 275 000 €
Demolição / Realojamento	-	-	-	6 343 360 €
Valorização e Proteção Ecológica	-	-	-	750 000 €
Outros custos	-	-	-	445 000 €
TOTAL				35 026 310 €

A estimativa dos valores globais para a execução das infraestruturas urbanas, rede viária e espaços verdes, permite apurar que no prazo de 15 anos, o Município terá de despende cerca de 25 milhões euros, com um maior peso nas duas primeiras fases (35% na Fase 1 e 53% da Fase 2).

ii. Identificação das fontes de financiamento

As propostas de financiamento preconizadas assentam fundamentalmente no âmbito do enquadramento para a aplicação da política comunitária de coesão económica e social em Portugal, que tem a sua estruturação operacional sistematizada através da criação de programas operacionais regionais, identificando em função dos objetivos e tipologias dos projetos os eixos prioritários a que estes serão candidátaveis.

Em termos das **fontes de financiamento municipal**, a LBPPSOTU estabelece o dever para o município de criar um fundo 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 (n.º 4 do artigo 62º).

Estabelece a LBPPSOTU que devem ser afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, originadas pelas edificabilidades estabelecidas em plano territorial, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas. Constituem assim fontes de financiamento municipal da execução do plano, as receitas provenientes do orçamento municipal que sejam afetas às ações por ele propostas, e ao fundo municipal de sustentabilidade a criar com a entrada em vigor do presente plano.

Contudo, a par das fontes de financiamento municipal, importa também apresentar quais **os fundos e programas de financiamento nacionais** que o Município de Odemira poderá se candidatar. Contudo aqui destaca-se aqui um elevado grau de incerteza que existe sobre a sua aplicabilidade, pois o quadro comunitário atual encontra-se em fase término, e não existe atualmente informação sobre o novo quadro que permita uma avaliação detalhada sobre a aplicação das ações previstas neste. Desta forma, de seguida irá se avaliar os fundos e programas de financiamento nacionais em vigor atualmente e com enquadramento para as ações previstas, e um breve enquadramento do programa PORTUGAL 2030 com a informação disponível até ao momento.

Em termos nacionais, importa destacar o Fundo Ambiental, criado pelo Decreto-Lei n.º 42-A/2016, de 12 de agosto, pretende apoiar políticas ambientais para a prossecução dos objetivos do desenvolvimento sustentável, contribuindo para o cumprimento dos objetivos e compromissos nacionais e internacionais, designadamente os relativos às alterações climáticas, aos recursos hídricos, aos resíduos e à conservação da natureza e biodiversidade. Em termos de ações financiadas enumeram-se as seguintes:

- Mitigação das alterações climáticas;
- Adaptação às alterações climáticas;

- Cooperação na área das alterações climáticas;
- Sequestro de carbono;
- Recurso ao mercado de carbono para cumprimento de metas internacionais;
- Fomento da participação de entidades no mercado de carbono;
- Uso eficiente da água e proteção dos recursos hídricos;
- Sustentabilidade dos serviços de águas;
- Prevenção e reparação de danos ambientais;
- Cumprimento dos objetivos e metas nacionais e comunitárias de gestão de resíduos urbanos;
- Transição para uma economia circular;
- Proteção e conservação da natureza e da biodiversidade;
- Capacitação e sensibilização em matéria ambiental;
- Investigação e desenvolvimento em matéria ambiental.

O Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, criado através da Decisão de Execução da Comissão Europeia em 16 de dezembro de 2014, surgiu como um dos 16 programas criados para a operacionalização da Estratégia Portugal 2020. Este programa pretende contribuir especialmente na prioridade de crescimento sustentável, respondendo aos desafios de transição para uma economia de baixo carbono, assente numa utilização mais eficiente de recursos e na promoção de maior resiliência face aos riscos climáticos e às catástrofes. Em termos de ações resulta o seguinte:

- Eixo I. Apoiar a transição para uma economia com baixas emissões de carbono:
 - Fomento da produção e distribuição de energia proveniente de fontes renováveis;
 - Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas;
 - Desenvolvimento e implantação de sistemas de distribuição inteligente;
 - Promoção de estratégias de baixo teor de carbono.
- Eixo II. Promover a adaptação às alterações climáticas e a gestão e prevenção de riscos:
 - Apoio ao investimento para a adaptação às alterações climáticas, incluindo abordagens baseadas nos ecossistemas;
 - Promoção de investimentos para abordar riscos específicos, assegurar a capacidade de resistência às catástrofes e desenvolver sistemas de gestão de catástrofes;
- Eixo III. Proteger o ambiente e promover a eficiência na utilização dos recursos:
 - Investimento no setor dos resíduos;
 - Investimento no setor da água;

- Proteção e reabilitação da biodiversidade e dos solos e promoção de sistemas de serviços ecológicos;
- Adoção de medidas destinadas melhorar o ambiente urbano.

O Programa de Desenvolvimento Rural tem como objetivo central contribuir para o crescimento sustentável do sector agroflorestal em todo o território nacional. Este tem com princípio a concentração de apoios na produção de bens transacionáveis, dirigindo o financiamento a agentes diretamente envolvidos na criação de valor a partir de atividades agroflorestais, numa gestão eficiente dos recursos. As suas áreas de atuação são:

- Área 1. Inovação e conhecimento;
- Área 2. Competitividade e organização da produção:
 - Valorização da produção agrícola;
 - Valorização dos recursos florestais;
 - Organização da produção;
 - Gestão do risco e restabelecimento do potencial produtivo.
- Área 3. Ambiente, eficiência no uso dos recursos e clima:
 - Agricultura e recursos naturais;
 - Proteção e reabilitação de povoamentos florestais;
 - Manutenção da atividade agrícola em zonas desfavorecidas;
- Área 4. Desenvolvimento local.

Em relação ao PORTUGAL 2030, as prioridades assentam em 8 eixos, cada um deles com os seus objetivos estratégicos:

- Inovação e Conhecimento: assegurar as condições de competitividade empresarial e o desenvolvimento da base científica e tecnológica nacional para uma estratégia sustentada na inovação;
- Qualificação, Formação e Emprego: assegurar a disponibilidade de recursos humanos com as qualificações necessárias ao processo de desenvolvimento e transformação económica e social nacional, assegurando a sustentabilidade do emprego;

- Sustentabilidade demográfica: travar o envelhecimento populacional e assegurar a sustentabilidade demográfica, assegurando simultaneamente a provisão e bens e serviços adequados a uma população envelhecida;
- Energia e alterações climáticas: assegurar as condições para a diminuição da dependência energética e de adaptação dos territórios às alterações climáticas, nomeadamente garantindo a gestão dos riscos associados;
- Economia do Mar: reforçar o potencial económico estratégico da Economia do Mar, assegurando a sustentabilidade ambiental e dos recursos marinhos;
- Competitividade e coesão dos territórios do litoral: assegurar a dinâmica económica e a coesão social e territorial dos sistemas urbanos atlânticos;
- Competitividade e coesão dos territórios do interior: reforçar a competitividade dos territórios da baixa densidade em torno de cidades médias, potenciando a exploração sustentável dos recursos endógenos e o desenvolvimento rural, diversificando a base económica para promover a sua convergência e garantindo a prestação de serviços públicos;
- Agricultura/florestas: promover um desenvolvimento agrícola competitivo com a valorização do regadio, a par de uma aposta estratégica reforçada na reforma florestal.

Passando a análise para o tema da habitação, em virtude do elevado número de famílias que terão de ser realojadas e do seu elevado custo de financiamento (4.098.360 €), será do interesse do Município de Odemira promover uma candidatura ao 1.º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação (Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, regulamenta o Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho) para a criação de um conjunto habitacional para realojar as famílias.

O 1.º Direito é o programa que visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. Sempre que possível, este programa deverá ser implementado em articulação com outras políticas setoriais, nomeadamente, com instrumentos que respondem a necessidades de grupos mais vulneráveis.

Como pressuposto fundamental à submissão de candidatura ao Programa 1.º Direito, os Municípios terão de elaborar a respetiva Estratégia Local de Habitação, instrumento que define a estratégia de intervenção em matéria de política de habitação. Os apoios podem ser concedidos a: famílias, para acederem a uma habitação adequada; entidades, para promoverem soluções habitacionais, nomeadamente: Regiões

Autónomas ou Municípios; entidades públicas; 3.º Setor; associações de moradores e cooperativas de habitação e construção; proprietários de imóveis situados em núcleos degradados.

As candidaturas à promoção pelo próprio município de soluções habitacionais deverão conter, em especial: a estratégia local de habitação e a informação relevante para efeito da contratação do respetivo acordo de colaboração – a identificação do universo de pessoas e agregados habitacionais a abranger; as soluções habitacionais a promover; identificação da entidade que promove; programação da execução das soluções habitacionais; a estimativa dos montantes globais de investimento necessários; e a informação sobre a intenção de recorrer, ou não, à contratação de empréstimos para a parte não comparticipada dos financiamentos.

Em termos de ações financiadas por este fundo, estas correspondem à reabilitação de imóveis; à aquisição e reabilitação de imóveis para habitação; ao arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos destinados a habitação; aquisição de terrenos e construção de empreendimentos habitacionais, em casos excecionais relacionados com comprovada insuficiência de oferta de habitação disponível em determinada área territorial.

Em termos de financiamento, este pode integrar duas componentes, nomeadamente a comparticipação não reembolsável, e o empréstimo bonificado para a parte não comparticipada. Quanto às despesas elegíveis são:

- Na reabilitação e construção: preço da empreitada; soluções de acessibilidade e sustentabilidade ambiental; projetos, fiscalização e segurança em obra e atos notariais e de registo.
- Na aquisição e aquisição de terrenos: preço da aquisição e atos notariais e de registo.

Apresenta-se no esquema seguinte como é o apoio à promoção por entidade beneficiárias:

Figura 1: Exemplificação da forma como se procede o apoio à promoção por entidades beneficiárias

→ MONTANTE MÁXIMO DE FINANCIAMENTO			Até 90% do VRef		
	REABILITAÇÃO	CONSTRUÇÃO	AQUISIÇÃO	AQUISIÇÃO + REABILITAÇÃO	AQUISIÇÃO TERREÑOS
→ Participação não reembolsável	40%*	35%*	30%	30% + 40%*	35%
→ Empréstimo bonificado	Valor não participado				

* A participação pode ser acrescida de despesas com soluções de sustentabilidade ambiental e acessibilidades ou para núcleos precários e núcleos degradados, até 10%

→ BONIFICAÇÃO DA TAXA DE JURO DO EMPRÉSTIMO 50%

Fonte: IHRU.

De acordo com o Orçamento de Estado para o ano de 2020, serão alocados ao Programa 1.º Direito recursos financeiros, destinados a participações não reembolsáveis, 700 milhões de euros até 2024. Assim, torna-se premente o Município de Odemira, elaborar a Estratégia Local de Habitação de forma a conseguir se candidatar ao financiamento que este programa oferece.

Apesar do 1.º Direito corresponder ao principal fundo que o Município se poderá candidatar para a participação no realojamento de famílias, existem outros fundos nacionais que tem a temática da habitação.

O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado encontra-se centrado na reabilitação de imóveis, em particular, património público devoluto ou disponível, para posterior arrendamento e, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, promovendo o aumento da oferta pública de habitação neste segmento e a otimização dos recursos imobiliários públicos. Permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis, sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação. Neste caso, talvez poderá ser legível a ação de reabilitação do edifício da Associação de Moradores de Brunheiras.

O Programa Reabilitar para Arrendar visa o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação deverão destinar-se sobretudo a fins habitacionais, com arrendamento em regime de renda condicionada. Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do

Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. A reabilitação de edifícios deverá ocorrer nas seguintes condições:

- Com idade igual ou superior a 30 anos;
- Preferencialmente localizados em Áreas de Reabilitação Urbana;
- Destinados a arrendamento habitacional com rendas condicionadas;
- Que estejam livres de ónus e encargos;
- Cujas operações de reabilitação sejam viáveis e sustentáveis;
- Estão incluídas todas as despesas com projetos, sondagens e outros estudos ou trabalhos preparatórios.

Em suma, com o atual quadro comunitário de financiamento quase a terminar, torna-se neste momento difícil de identificar quais as fontes de financiamento e o seu peso na programação do PUAFIPR. Contudo nesta listagem tentamos identificar os possíveis fundos e programas que o Município poderá se candidatar de forma a contribuir para o valor previsto para ações previstas no programa de execução do PUAFIPR.

iii. Fundamentação da sustentabilidade económica ou financeira

As prioridades do Município de Odemira traduzem-se em objetivos estratégicos, e um dos principais é solucionar uma área de fracionamento ilegal, sendo que, desta forma, a importância de elaboração e execução deste plano é premente.

Neste plano, encontram-se à partida, identificadas as possíveis soluções e/ou proposta de atuação para resolver os casos de ilegalidade das construções e fracionamento de propriedade. Contudo, a sua execução está fortemente dependente dos promotores privados (proprietários dos terrenos) e da ação da Câmara Municipal (especialmente nos terrenos que a ela pertence). Efetivamente o facto de três lugares (Brunheiras, Galeado e Pousadas Velhas) correspondem a terrenos municipais, torna-se uma mais-valia.

Face ao exposto, e tendo em conta que o território em estudo se apresenta repleto de carências e problemáticas de várias géneses, torna-se necessário qualificar em termos de imagem, funcionalidade e

vivência urbana a AFIPR. Sendo que as ações que se apresentam vão no sentido de dotar toda a área de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes de uso coletivo adequados à população residente.

Consequentemente, e por condicionarem também o ordenamento do território, as infraestruturas urbanas e a dotação das zonas verdes requerem um cuidado especial, não só ao nível do seu dimensionamento, mas também no que diz respeito à monitorização da qualidade e do grau de cobertura dos serviços prestados e das necessidades existentes em cada momento, sempre numa ótica de otimização dos sistemas.

Contudo, a dimensão da área é bastante expressiva, levando a que os custos de infraestruturização sejam bastante elevados, tendo o Município que recorrer a fontes de financiamento e promover parcerias entre os proprietários dos terrenos para a execução de todas as infraestruturas urbanas.

Para o ano de 2020, o orçamento municipal traduziram num valor de 34 milhões de euros, tendo ainda sido previstas, para o mesmo período, receitas deste mesmo valor.

Os municípios para fazerem face às suas despesas, dispõem de receitas próprias, aquelas que o município pode arrecadar, recorrendo a meios próprios e sem influência de organismos externos, nomeadamente os impostos, as taxas e preços, as vendas de bens e serviços, os rendimentos de propriedade, as vendas de bens de investimento, entre outras.

Efetivamente, as receitas podem dividir-se em dois tipos: a receita corrente (que inclui os impostos diretos e indiretos, as taxas, multas e outras penalidades, os rendimentos de propriedade, as transferências correntes, a venda de bens e serviços correntes e as outras receitas correntes); e a receita de capital (que engloba a venda de bens de investimento, as transferências de capital, os passivos financeiros e as outras receitas de capital).

No total da receita do Município de Odemira, verifica-se uma supremacia da receita corrente face à receita de capital, que em 2020, detêm um peso de, respetivamente, 85% e 15% do total das receitas.

Se isolarmos no quadro dos impostos diretos as receitas provenientes do Imposto Único de Circulação (IUC), o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), o Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) perfez um total de aproximadamente 6 milhões de euros.

As receitas provenientes das taxas, multas e outras penalidades, igualmente é uma fonte de receita importante no orçamento, sendo as taxas de loteamento e obras são as fontes de receitas com maior ligação direta ao investimento urbanístico. No orçamento municipal de 2020, correspondiam a um total de 112 mil euros.

A médio e longo prazo poderemos, adicionalmente, considerar as verbas provenientes de transferências de capital, que no caso do Estado – Participação Comunitária Projetos Cofinanciados, o valor da receita ronda os 3 milhões de euros, com maior dotação no fundo FEDER (2.762 milhares de euros).

A execução do plano poderá acarretar para o Município de Odemira a necessidade de despende cerca de 34 milhões de euros, levando a que em média o Município dispense por ano cerca de dois milhões de euros. Se o orçamento municipal de Odemira ronda em média os 32 milhões por ano³, o que traduz numa afetação de aproximadamente 6% por ano deste valor para execução do plano.

Para além das receitas decorrentes do orçamento municipal, as taxas de urbanização e edificação, assim como a taxa pela realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas serão ainda uma fonte de receita que amenizará em parte o investimento realizado pelo Município durante o prazo de execução do Plano. A par destas receitas, surge ainda os valores que os privados terão de desembolsar ao Município de Odemira, resultado das compensações de não cedência de áreas para espaços verdes/equipamentos em resultado da urbanização da área de intervenção.

Mais importa ressaltar que a proposta apresenta um potencial de autofinanciamento, decorrente das receitas que podem ser obtidas através da comercialização parcial das áreas edificáveis excedentárias que esta solução urbanística consagra. A posse da área de solo urbano excedentária será repartida entre o ou os proprietários dos prédios originários intervenientes, por um lado, e o Município, por outro, na proporção dos contributos das partes para o processo de urbanização (o contributo dos proprietários envolvidos corresponde ao valor monetário inicial, como solo rústico e o valor monetário da sua comparticipação nos encargos de dotação infraestrutural daquela área; já o contributo do Município corresponde ao valor monetário dos encargos por si suportados no processo de urbanização da área).

Tendo em consideração a crescente e continua procura turística em Vila Nova de Milfontes (que apresenta com grau de consolidação e compactação muito elevado e sem capacidade para a futura procura), que leva a que muitos dos seus habitantes se desloquem para a periferia, com a intenção de rentabilizar as suas propriedades na vila, assim como a procura da AFIPR para a construção de segunda habitação, torna-se fundamental o PUAFIPR atender a esta realidade e propor áreas excedentárias para a procura futura de espaços urbanos.

Em termos de valores, a proposta apresenta um total de 128 ha de áreas edificáveis excedentárias, sendo que deste total, cerca de 60 ha encontra-se incluído em terrenos municipais. Em termos de capacidade de acolhimento de novos lotes para construção, importa primeiramente retirar do total de 128 ha, 20% deste valor que será afeto aos espaços de circulação a criar no interior dos quarteirões (ficariam

³ Média entre 2015 e 2020.

aproximadamente 100 ha). Consequentemente, se atribuirmos um valor médio de 1.000 m² por lote, a proposta de solo urbano prevê a possibilidade de se criar 1.025 lotes e parcelas de solo urbano para construção.

Porém, importa desde total de lotes, retirar os lotes e parcelas que se revelem necessários para a regularização plena de todas as situações de ilegalidade, isto é o realojamento das 98 famílias que residem permanentemente, resulta numa redução para 927 lotes excedentários para construção. Mais, se a este valor, retirarmos ainda o número de segundas habitações presentes na AFIPR e não abrangidas pelo solo urbano que deverão ser realocalizadas, o valor total reduz para 859 lotes e parcelas de solo urbano para construção.

Assim, resultado desde exponencial desenvolvimento turístico e grande dinâmica urbana na vila, os valores médios de lote para construção rondam os 300 euros/m², valor este bastante inflacionado. Tendo por base este valor médio e aplicando aos 859 lotes e parcelas excedentários, prevê-se um retorno económico a longo prazo de cerca de 257 milhões de euros. Contudo, caso apliquemos metade deste valor médio (150 euros/m²), a venda destes lotes cairia para aproximadamente 88 milhões de euros, contudo um valor bastante satisfatório face à programação do PUAFIPR.

Efetivamente, com a valorização e requalificação da área do Plano verificar-se-á um aumento da edificabilidade com consequente aumento da ocupação habitacional que se traduzirá num aumento das receitas fiscais. O Imposto Municipal sobre Transmissão de Imóveis a receber a curto prazo, pelas transações imobiliárias e o Imposto Municipal sobre Imóveis associado constituirá riqueza expectável que suportará em, parte os investimentos assumidos pelo Município.

Pese embora o acréscimo de esforço técnico-financeiro que a execução deste plano trará para o Município nos próximos anos, acreditamos que o benefício a longo prazo compense o investimento municipal. Para além de solucionar em termos legais, a execução das ações previstas na área do Plano representa para Vila Nova de Milfontes, um salto qualitativo na melhoria da qualidade de vida da população e das condições ambientais, nomeadamente:

- Uma oferta habitacional mais ordenada e uma reorganização do território com uma melhoria em termos qualitativos tanto para a vida das populações residentes na área do Plano como para a população na freguesia e as novas que aí se fixarem;
- Criação de espaços verdes e dinamização e construção de infraestruturas de recreio e lazer, promovendo espaços de estadia, espaços de ligação;

- Criação de um espaço público urbano integrado, considerando na sua definição os passeios, vias, estacionamento, arborização espaços verdes e mobiliário urbano.

Atendendo ao referido n.º 3 do artigo n.º 172 do RJIGT, a execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva obedece a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, não obstante, ressalvando, que este princípio não poderá prejudicar a coesão territorial. A este respeito, o artigo 174.º do RJIGT parece querer vir clarificar esta questão, estabelecendo um dever de os municípios elaborarem um Programa de Financiamento Urbanístico, a integrar o programa plurianual de investimentos municipais no que concerne à execução, conservação e reforço das infraestruturas gerais, assim como a previsão de custos gerais de gestão urbanística e da forma de financiamento. É nosso entendimento, por tal, que compete ao município verter os custos associados a este plano no programa de financiamento urbanístico, a ser aprovado anualmente pela Assembleia Municipal.

Desta forma, é o programa de financiamento urbanístico que poderá, nos termos do previsto no artigo 174.º do RJIGT, mais objetivamente fundamentar objetivamente a forma de financiamento das despesas com a execução e reforço das infraestruturas gerais, assim como a previsão de custos gerais de gestão urbanística e a forma de financiamento das mesmas.

Em conclusão, a elaboração do PUAFIPR traduz-se numa oportunidade única de qualificar em termos de imagem, funcionalidade e vivência urbana um território cheio de carências e problemáticas de várias géneses. Por outro lado, a elaboração deste plano urge tanto do ponto de vista factual, uma vez que sem o mesmo é impossível resolver de forma definitiva e certa, as situações de ilegalidade que se têm vindo a constituir e a prolongar no tempo ao longo das últimas décadas.