

# 2.ª Alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal de ARGANIL



## Proposta de Plano

### **Programa de Execução, Plano de Financiamento e de Sustentabilidade Económica e Financeira**

[Versão para Discussão Pública, 28.07.2023]

Esta página foi deixada em branco propositadamente

## 01 – Contexto e enquadramento

01 – O Relatório do Plano [fundamentação, execução e financiamento] que acompanhou o processo de revisão do PDM de ARGANIL [maio de 2015] dedica o “Capítulo VIII – Disposições indicativas de execução e de financiamento”. O presente documento é um complemento e atualização desse capítulo e tem por principal objetivo a integração da programação do solo, no âmbito do processo de classificação e qualificação do solo de acordo com os critérios estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

02 – Não tendo ocorrido, no âmbito do presente processo de alteração do PDM, quaisquer alterações ao modelo de ordenamento e ao modelo estratégico de desenvolvimento, com significado, opta-se por fazer uma análise crítica e atualização daquele capítulo acima referenciado, agora constituindo o Relatório Programa de Execução, Plano de Financiamento e de Sustentabilidade Económica e Financeira.

03 – E, naturalmente, procede-se ao complemento da informação com a programação assumida pelo município decorrente do processo de classificação e qualificação do solo.

04 – Mais uma vez realça-se que a programação apresentada refere-se, apenas, a intervenções de responsabilidade exclusivamente municipal. Efetivamente o carácter programático ou a incerteza quanto à objetividade de algumas propostas, a incerteza quanto à realização de alguns investimentos estruturantes torna praticamente impossível a quantificação concreta exigida ao investimento e à participação municipal, para a realização das ações propostas. Tal situação é igualmente válida para a calendarização da execução das referidas ações, pois a maior parte não depende exclusivamente da vontade e oportunidade da intervenção municipal. Refira-se assim que, mais do que valores concretos, são apresentadas estimativas orientadoras de programas possíveis e que se preveem instalar.

05 – A execução e financiamento, perfeitamente relacionados entre si, constituem parte integrante do conceito de plano e do processo de planeamento. Nesse sentido, o plano, caracteriza as ações preconizadas, define os agentes envolvidos, estabelece prioridades de execução e considera os custos financeiros previsíveis. Efetivamente a viabilização das ações propostas depende por vezes da capacidade negocial do município e da forma como se deve assumir uma corresponsabilização entre os diversos agentes envolvidos, seja para a simples abertura de uma rua com perfis que incluam passeios mais largos e arborizados, seja para a concretização de um projeto de maior dimensão.

06 – O papel exigido à Câmara Municipal de Arganil será essencialmente o de “Regulador” de uma distribuição equitativa dos benefícios e dos encargos resultantes do plano, procurando equilibrar a balança entre a despesa pública municipal e o benefício das mais-valias geradas por essas obras.

07 – Como princípios gerais destacam-se:

A] As propostas devem ser realistas e objetivas

B] A Câmara Municipal deve ser o agente impulsionador das intervenções que revelem algum imobilismo dos agentes envolvidos, incentivando a negociação e a ação;

C] A gestão urbanística quotidiana deverá ser a “guardiã” e promotora da qualidade de vida urbana pretendida;

D] A compreensão e respeito por parte dos agentes, dos cidadãos e da Câmara Municipal, são indispensáveis para a defesa dos princípios de qualificação do espaço urbano.

## 02 - Propostas

01 - Tratando-se de um plano de ordenamento do território, que assume, ainda, um considerável grau de incerteza quanto ao tempo de intervenção dos agentes, sabendo das limitações financeiras e da promoção e controle da ação dos agentes por parte da autarquia, este documento encerra essencialmente um caráter indicativo e orientador apesar do esforço em estabelecer custos e prioridades de intervenção. A apresentação das propostas encontra-se estruturada em três domínios de ação:

- Estudos e Projetos
- Aquisição de Terrenos
- Execução de Obras

02 - Deve ser salvaguardado desde já que a Câmara Municipal de Arganil pode determinar que algumas das intervenções aqui preconizadas como municipais, venham a ser desenvolvidas somente por agentes privados. Ou seja, como forma de simplificação optou-se por elencar todas as intervenções propostas para a concretização da proposta do plano, independentemente do grau de intervenção da iniciativa municipal e do seu maior ou menor envolvimento direto.

03 - Tendo em consideração que todas as propostas de intervenção correspondem a áreas de solos privados, a sua promoção e concretização encontra-se diretamente relacionada com os tempos e a capacidade de ação de um conjunto de promotores privados e com a capacidade negocial da CM de Arganil. Um fator agravante da execução das propostas de intervenção é a divisão de propriedade, ou seja, parte destas áreas são da posse de inúmeros proprietários. À Câmara Municipal, cabe o papel de articular as ações de agentes diferenciados e de, em casos de imobilismo ou fenómenos de especulação fundiária, assumir-se como agente dinamizador e negociador capaz de promover a concretização das intervenções.

### 03 - Intervenções Estruturantes

01 - A revisão do PDM de 2015 apontava no referido Capítulo VIII do Relatório do Plano 6 intervenções consideradas estruturantes:

#### **Intervenções estruturantes [PDM, 2015]**

- Expansão Poente da Vila de Arganil
  - Expansão Norte de Côja
- Expansão e Reestruturação do Espaço de Atividade Económica de Côja
- Expansão e Reestruturação do Espaço de Atividade Económica da Relvinha
  - Valorização do Espaço Público
- Qualificação das Infraestruturas e Rede Viária

02 - Por cada um destes domínios foi proposto um quantitativo de área e uma estimativa de investimento necessário. Foi, também, indicado o grau de prioridade e, sempre que possível, preconizadas as fontes de financiamento e os agentes a envolver preferencialmente. As intervenções e valores propostos constituíram a base de referência para o processo de execução do plano e conseqüentemente, um quadro orientador para a estrutura do plano de atividades e orçamento municipal. À Câmara Municipal coube o papel crítico mediante esta base, ajustando prioridades e revendo intervenções.

03 - Das seis intervenções consideradas estruturantes 3 foram totalmente executadas e outras três encontram-se, ainda, por executar.

A] A Zona Industrial da Relvinha foi a principal aposta do município no domínio do desenvolvimento das atividades económicas. O município elaborou plano de pormenor e estudos ambientais, adquiriu o solo, pela via do direito privado e pela via do processo expropriativo, elaborou os projetos e executou a obra. Hoje a Relvinha assume-se como o principal espaço vocacionado para a instalação de atividades económicas, estruturado e infraestruturado, do município.

B] A valorização do espaço público, a reabilitação urbana bem como a qualificação e beneficiação da rede viária tem sido domínios de atuação prioritária do município. No entanto, e como é evidente e natural, trata-se de intervenções que apresentam forte correlação com as oportunidades de participação financeira por via dos Programas Operacionais, no caso Centro 2020 e, agora, Centro 2030 ou financiamento integrados em programas ao nível da Comunidade Intermunicipal.

C] A reabilitação urbana registou, também, e recentemente, um forte impulso motivada pela ação do IHRU na aquisição e reabilitação de imóveis para arrendamento acessível.

D] A programação das referidas expansões urbana de Arganil e Côja, por se tratarem de intervenções de iniciativa essencialmente privada não registaram a dinâmica esperada. O mesmo se poderá afirmar acerca da zona de atividade económica de Côja que não registou o desenvolvimento esperado e programado [muito por força da opção pelo desenvolvimento da zona industrial da Relvinha].

E] A proposta de alteração do PDM de ARGANIL elimina, agora, e na sequência do exposto, cinco unidades operativas de planeamento e de gestão. As relativas às áreas de expansão de Arganil e de Côja por incidirem, essencialmente, em dinâmicas de investimento privado e já registarem níveis de ocupação que dispensam a intervenção municipal. A zona de atividades económicas de Côja foi reajustada em função do nível de infraestruturização existente e pode, no imediato, ser ocupada, não justificando, assim, a sua programação.

04 - Cabe ao município promover a execução coordenada e programada das ações previstas e propostas pelo Plano. Nesse sentido, o município, através do processo de implementação do PDM, assume o papel de agente concertador e dinamizador do tecido empresarial e da iniciativa privada no processo de implementação e de execução do Plano. Esta coordenação e execução programada do Plano, que face à atual conjuntura socioeconómica em muito dependerá da dinâmica do investimento privado, que determina para os agentes públicos e privados, o dever de concretização e adequação das pretensões aos objetivos e prioridades estabelecidas no Plano, ficando igualmente determinada a sua participação, direta ou indireta, no seu financiamento. As intervenções urbanísticas a realizar no horizonte de vigência do plano devem considerar o enquadramento nos seguintes princípios:

- A] A articulação espacial e temporal com o equilíbrio entre os custos e benefícios que decorrem da execução de infraestruturas urbanas, viárias e equipamentos de utilização coletiva;
- B] A dinamização de iniciativas de urbanização e construção afetas ao setor privado sobretudo nas áreas que o município pretende ver assumidas como prioritárias;
- C] A adoção de incentivos capazes de potenciar a utilização prioritária dos solos com apetência para a urbanização/edificação e que se apresentam já infraestruturados.

06 - As características de ocupação urbanística do território sugerem a necessidade de estabelecer mecanismos de execução do Plano, apresentando sistemas e modelos de execução muito adaptados às dinâmicas em curso e às características de urbanização da área. Tal facto não impede o município, se confrontado com a necessidade de estabelecer um maior e mais rigoroso controlo do processo de urbanização, de estabelecer Unidades de Execução e/ou de Planos de Pormenor que suportem sistemas de execução do Plano de maior carácter impositivo.

07 - Pode, neste contexto, a Câmara Municipal condicionar o licenciamento de operações urbanísticas, à realização de operações prévias de reparcelamento urbano, operações essas que poderão envolver associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, sempre que se considere desejável proceder à reestruturação cadastral, quer estas decorra de motivos de aproveitamento do solo, quer da procura de uma melhoria formal e funcional do espaço urbano e da concretização do próprio Plano.

## 04 – Programação enquadrada no n.º3, do artigo 7.º do DR 15/2015

01 – A proposta de alteração do PDM DE ARGANIL não interfere com o modelo de ordenamento nem com o modelo estratégico de desenvolvimento. Mantém, por isso, válida e ajustada, ao território e à dinâmicas que incidem sobre ele, a proposta de revisão do PDM de ARGANIL de 2015.

02 – Houve, no entanto, a necessidade de se proceder ao ajustamento do perímetro urbano eliminando pequenas áreas vazias que não disponham de qualquer infraestrutura urbanística, incluindo arruamento.

03 – O Relatório de Ponderação de Pareceres apresenta no ponto “04 – Posicionamento do Município e fundamentação” a análise e ponderação das “manchas” que integram o perímetro urbano que o município pretende e opta por manter apesar do posicionamento da entidade CCDRC ter sido desfavorável. Dessa análise e ponderação resultou a redefinição dessas manchas, ajustando-as às redes de infraestruturação existente, cumprindo, assim, o disposto no n.º3 do artigo 7.º do decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.

04 – Nesse Relatório é proposto o perímetro urbano já ajustado ao nível de infraestruturação e de urbanização existentes. Os Aglomerados Rurais, também, foram objeto de ajustamento e integram, atualmente, significativos níveis de infraestruturação. Não se programa qualquer intervenção pública sobre eles.

05 – No entanto, no que se refere ao perímetro urbano [Solo Urbano] e apesar do significativo e ajustado nível de infraestruturação, o município de ARGANIL procede, supletivamente, à programação da melhoria do nível de infraestruturação, dessas áreas, e procederá à inscrição, no orçamento e no plano de atividades, a sua programação e execução.

06 – O quadro seguinte ilustra a Ficha de Programação do solo urbano no município de Arganil. As áreas referenciadas correspondem a área parcialmente infraestruturadas pelo que a sua inclusão e classificação em “solo urbano” respeita os critérios estabelecidos no n.º3 do artigo 7.º do DR 15/2015, de 19 de agosto.

07 – No entanto, e por uma questão cautelar e de prudência, o município entendeu programar o solo procurando reforçar e consolidar o processo de infraestruturação de um conjunto de áreas. Foca especial atenção nas áreas 9b, 9c e 9d todas localizadas no centro da Vila de Arganil.

08 – Caso, nos próximos 5 anos, o município de ARGANIL verifique inação na conclusão do processo de edificação / urbanização por parte dos proprietários / promotores, avançará para a delimitação de unidade de execução a serem executadas pelo sistema de imposição administrativa.

<b>Ficha de Programação</b>	<b>Reforço e Requalificação do sistema infraestrutural do perímetro urbano</b>	
Enquadramento	O município de ARGANIL programa o reforço e conclusão das redes de Infraestruturação existentes de diversas áreas que integram o perímetro urbano do município. Estima um valor de intervenção e financiamento da responsabilidade do município. O processo de edificação e, eventual, urbanização, é da responsabilidades dos proprietários.	
Instrumento	Operação de Loteamento / Unidade de Execução	Envolve proprietários, Junta de Freguesia e Câmara Municipal
Iniciativa	Proprietários / CMA	
Sistema	Cooperação	
Contrato de Urbanização	Proprietários	Não é necessário proceder à celebração de qualquer contrato. As redes públicas de infraestruturaração já existem. O reforço e eventual beneficiação [e mesmo pequenas ampliações] serão da responsabilidade do município em articulação e enquadrado com o sistema intermunicipal das Águas do Centro Litoral. A edificação e eventual urbanização e respetivas ligações à rede ficam a cargos dos interessados / proprietários.
	Município	
Estimativa de Investimento [valores de referência]	2.000.000 €. A iniciativa e execução é da responsabilidade do município em articulação com proprietários/interessados.	
Início das Obras de Urbanização	2024	
Intervenção Municipal	Caso algumas áreas, livre de edificação / urbanização, mantiverem essa característica até 2027, e o processo de infraestruturaração não estiver concluído, é dever do município intervir impositivamente assumindo o sistema de execução por imposição administrativa, integrado ou não, em eventuais unidade de execução.	
A CMMB inscreve e afetas verbas relativas aos processos de urbanização / infraestruturaração nos Planos de Atividades e Orçamentos Municipais subsequentes, caso aplicável.		2024 e seguintes
Áreas onde incidem Programa	7b – SM Cortiça; 5a – Secarias; 5c – Secarias; 9c – Arganil; 9d – Arganil; 9e – Arganil; 1c – UF Côja e Barril de Alva; 4a – UF Côja e Barril de Alva; 6a – UF Côja e Barril de Alva; 7a – UF Côja e Barril de Alva; 8a e 8b – UF Côja e Barril de Alva; 8b – Folques; 2a – Vila Cova de Alva e Anseriz; 3a – Vila Cova de Alva e Anseriz; 3c – Vila Cova de Alva e Anseriz; 5a – Vila Cova de Alva e Anseriz; 2a – UF Cerdeira e Moura da Serra; 6b – UF Cerdeira e Moura da Serra. Relatório de Ponderação de Pareceres emitidos em Conferência Procedimental de 27.10.2022.	

## 08- Conclusão – [equilíbrio económico e financeiro]

01 – Embora se trate de informação de referência e não de dados sobre a execução concreta o quadro seguinte procura identificar, ainda que de uma forma grosseira e indicativa, a sistematização e sintética das ações estruturantes passíveis de serem consideradas decorrentes do processo de implementação das propostas do PDM de ARGANIL.

02 – Estima-se que no horizonte do plano seja programado um investimento global, por parte do município, de cerca de **3,1 milhões** de euros por ano. Este investimento permitirá manter e modernizar as redes de infraestruturas, manter e estruturar a rede viária, promover a reabilitação urbana dos edifícios e do espaço público, qualificar e reabilitar os equipamentos públicos, executar os projetos considerados estruturantes e promover o desenvolvimento de áreas de vocação empresarial.

Q11 - Estimativas de Investimento público municipal para o Horizonte do Plano [2024 – 2034]	Média anual [€]	Horizonte do Plano – 10 anos [€]
<b>Redes de Infraestruturas [Conservação Manutenção]</b>		
Abastecimento público de água	750.000,00	7.500.000,00
Saneamento básico [Águas residuais domésticas e pluviais]	750.000,00	7.500.000,00
Recolha, tratamento e destino final de resíduos	750.000,00	7.500.000,00
Rede Viária – Conservação e manutenção	500.000,00	5.000.000,00
Transportes	500.000,00	5.000.000,00
Reabilitação urbana, Requalificação de espaços públicos e Projetos estruturantes	500.000,00	5.000.000,00
Programação do Solo e UOPG	2.500.000,00	2.500.000,00
Totais de participação de Investimento Municipal		40.000.000,00
Valor médio anual do Investimento Municipal		<b>4.000.000</b>

02 – Considerando que a evolução previsível e tendencial do volume do orçamento municipal que se tem apresentado relativamente estável, embora, em crescendo [23,4 milhões em 2021; 24,4 milhões em 2022 e 25,9 milhões para 2023] e considerando, apenas, a afetação a investimento na área do ordenamento do território e urbanismo na ordem dos 20% [cerca de **5 milhões** de euros / ano] e considerando, ainda, a capacidade de endividamento [margem disponível em 2023 de 1,631 milhões de euros] evidencia-se que o volume de investimento necessário para a execução e implementação do PDM de Arganil [4 milhões de euros anuais] não só se enquadra na realidade financeira do município, como não coloca em causa a sustentabilidade financeira.

03 – Embora se trate de valores que constituem apenas estimativas de referência e que dependem do envolvimento de parceiros ou da contratualização com promotores ou instituições ou, ainda, do acesso a apoios financeiros comunitários, é evidente que o **esforço financeiro exigido pelo processo de implementação da revisão do PDM de ARGANIL está em perfeita sintonia com as tendências e consolidação orçamental do município**, apresentando reconhecido e assumido sentido de realidade e de equilíbrio e sustentabilidade financeira.

04 – Ainda que se trate de estimativas de investimento, que internalizam significativos graus de incerteza, quer dos níveis de investimento necessário realizar [porque ainda não existem projetos, solo disponível ou sequer, processo de negociação] quer das possíveis fontes de financiamento [seja no âmbito do Portugal 2020 ou mesmo do Portugal 2030], é possível fazer um exercício sobre a adequabilidade das ações identificadas à capacidade e aos meios financeiros disponíveis no município.



2ª **Alteração** ao Plano Diretor Municipal de  
**Arganil**