

MUNICÍPIO DE PALMELA

Regulamento n.º 775/2026

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

Ana Teresa Vicente Custódio de Sá, Presidente da Câmara Municipal de Palmela, torna público que, conforme deliberação tomada em reunião da Câmara Municipal de 03 de setembro de 2025 e sessão de Assembleia Municipal de 8 de junho de 2026 e nos termos e em cumprimento do disposto no artigo 56.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015 de 7 de janeiro, foi aprovado o Regulamento do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

15 de junho de 2026. — A Presidente da Câmara, Ana Teresa Vicente Custódio de Sá.

Regulamento do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística

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) — 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 (artigo 62.º, n.º 4);

E que devem ser estabelecidos 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 do estabelecido pela LBSOTU, a Revisão do Plano Diretor Municipal de Palmela estabelece no seu Regulamento mecanismos para a perequação da edificabilidade e dos encargos urbanísticos.

A operacionalização dos referidos mecanismos pressupõe a constituição de Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística para:

Operacionalização dos processos perequativos entre os diversos prédios e operações urbanísticas;

Apoio fundiário e financeiro à concretização do PDMP, nomeadamente das operações de salvaguarda e valorização ambiental e/ou urbanística nele previstas;

Disponibilização de solo destinado a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes públicos e ao desenvolvimento da política municipal de habitação;

Fomento de operações de salvaguarda e valorização ambiental, de implantação de espaços verdes públicos e de percursos destinados a modos ativos.

A constituição deste Fundo 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, em disporem de património, de finanças e de um poder regulamentar próprios (artigos 238.º e 241.º) e considera também o Regime Jurídico das Autarquias Locais — Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, artigo 23.º, alínea n) — que lhes afeta atribuições em matéria de ordenamento do território e urbanismo.

A constituição deste Fundo considera ainda a Lei de Enquadramento Orçamental — Lei n.º 151/2015, de 11 de setembro, nomeadamente o disposto no seu artigo 16.º, o qual estabelece o princípio da não consignação de receitas, mas admite exceções para despesas que por expressa estatuição legal sejam afetas a determinados fins.

É justamente esse o caso do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, previsto, como atrás se referiu, na LBSOTU. 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, a Câmara Municipal de Palmela (CMMP) cria um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística que obedece às regras seguintes.

Artigo 1.º

Lei habilitante

A criação do Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, designado abreviadamente por FMSAU:

a) É aprovada nos termos e ao abrigo do n.º 4 do artigo 62.º da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio;

b) Considera o disposto no artigo 16.º da Lei de Enquadramento Orçamental, aprovada pela Lei n.º 151/2015, de 11 de setembro.

Artigo 2.º

Objeto e finalidades

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

a) Operacionalização de processos perequativos entre as diversas operações urbanísticas relativas aos diversos prédios a que se reportam;

b) Disponibilização de solo destinado a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes públicos e de apoio a uma política municipal de habitação;

c) Facilitação de operações urbanísticas, especialmente das que forem entendidas como estratégicas para o desenvolvimento ordenado do território do concelho, através de permuta de terrenos ou de outros imóveis;

d) Fomento de operações valorização ambiental ou urbanística, nomeadamente de salvaguarda ou criação de percursos destinados a modos ativos e de espaços verdes públicos.

Artigo 3.º

Receitas

1 – São afetas ao FMSAU as seguintes receitas:

a) As cedências à CMP de terrenos com edificabilidade, ocorridas no âmbito de operações urbanísticas;

b) As compensações pecuniárias à CMP por excesso de edificabilidade, ou por insuficiente cedência de terreno para infraestrutura geral, ocorridas no âmbito de operações urbanísticas;

c) As resultantes de operações urbanísticas em que a CMP participe como investidor, nomeadamente no quadro de unidades de execução.

2 – A CMP pode decidir afetar-lhe outras receitas:

a) Imóveis que sejam propriedade do Município e que sejam assumidos como transacionáveis;

b) Verbas pecuniárias, de forma pontual ou sistemática.

3 – A afetação de verbas prevista neste artigo não prejudica que as finalidades referidas nas alíneas b) a d) do Artigo 2.º possam ser financiadas por outras fontes.

Artigo 4.º

Encargos

1 – São encargos a suportar pelo FMSAU:

- a) Compensar promotores de operações urbanísticas que, por imposição do PDMP, tenham edificabilidade concreta inferior à edificabilidade abstrata que este lhe atribui;
- b) Compensar promotores de operações urbanísticas que cedam solo para infraestrutura geral com dimensão superior à cedência média que lhe é devida;
- c) Disponibilização de solo para fins de utilidade pública referidos no Artigo 2.º;
- d) Os decorrentes de operações urbanísticas em que a CMP participe como investidor, nomeadamente no quadro de unidades de execução;
- e) Eventual apoio financeiro a operações de salvaguarda e valorização ambiental.

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, pelo promotor, pagamento de encargos urbanísticos à CMP, a compensação é deduzida a esses encargos;
- b) Quando tal não ocorra ou não seja suficiente, a demais compensação pode traduzir-se em dinheiro ou na cedência de imóvel;
- c) Ocorrendo cedência de imóvel, a respetiva avaliação deve considerar o referencial de avaliação imobiliária constante no Anexo ao Regulamento Municipal de Compensações e Taxas Urbanísticas.

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

- a) Assenta em projetos de 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:

- a) É atribuição do Presidente da Câmara, que a pode delegar em vereador.
- b) Exige elaboração de relatório anual, com explicitação autónoma, o qual integra o Relatório de Gestão anual do Município.
- c) Integra a possibilidade de:
 - i) Aquisição ou permuta de bens imóveis;
 - ii) Alienação de imóveis através de hasta pública ou, quando destinados a função social, cultural ou de fomento económico, por concurso ou atribuição direta.

2 – Os processos que se traduzam em alienação, permuta ou aquisição de bens imóveis, incluindo os relativos a processos perequativos, exigem a aprovação prévia do órgão municipal competente.

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, donde conste a identificação predial e fiscal e a delimitação cadastral;
- 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.

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 Taxa pela Realização, Manutenção e Reforço das Infraestruturas (TRIU), já que, salvo deliberação enquadrada na alínea a) do n.º 3, apenas as primeiras constituem receitas ou encargos inerentes ao FMSAU;
- b) Tal distinção será fornecida pelo serviço de urbanismo ao serviço financeiro e traduzir-se-á em duas guias autónomas de pagamento (ou recebimento).

3 – A CMP pode deliberar:

- a) Afetar, em parte ou no todo, as verbas da TRIU a este FMSAU;
- b) Atribuir-lhe também, em consonância, o encargo de financiamento de projetos específicos integrantes do Programa de Execução do PDMP.

320012193