

**Programa de Execução, Plano de Financiamento e
Fundamentação da Sustentabilidade Económico-
financeira e Modelo de Redistribuição de Encargos
e Benefícios**

Fevereiro de 2026



Índice

I.	PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA	4
1.	Enquadramento	4
2.	Encargos estimados e respetiva programação	5
II.	SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA	7
III.	SISTEMA DE EXECUÇÃO	10



I. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ENQUADRAMENTO

De acordo com a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBGPPSOTU), no seu Artigo 56.º, “os planos territoriais estabelecem as orientações sobre a forma da respetiva execução, incluindo:

- *a explicitação dos respetivos objetivos e a identificação das intervenções consideradas estratégicas ou estruturantes,*
- *a descrição e a estimativa dos custos individuais e da globalidade das ações previstas bem como dos respetivos prazos de execução,*
- *a ponderação da respetiva sustentabilidade ambiental e social, da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das respetivas propostas,*
- *a definição dos meios, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento da execução e dos demais agentes a envolver,*
- *a estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano territorial em questão, tendo em conta os custos da sua execução, integrando estes elementos, de forma autónoma, o programa de execução e o plano de financiamento dos programas e planos territoriais, constituindo instrumentos de programação as unidades de execução e as operações de reabilitação urbana delimitadas pela câmara municipal nos termos previstos na lei”.*

Dispõe, ainda, que a programação dos planos territoriais é obrigatoriamente inscrita nos planos de atividades e nos orçamentos municipais.

O Programa de Execução contém, assim, em acordo com a LBGPPSOTU e o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas. No caso concreto da 2ª alteração do Plano de Pormenor do Novo Polo Industrial da Guarda, e uma vez



que a execução se irá concretizar através da alteração ao loteamento de iniciativa municipal, a execução estará a cargo exclusivo do município, com exceção, naturalmente, das obras de edificação.

O presente relatório constitui uma atualização do Programa de Execução e Plano de Financiamento da 2ª alteração ao Plano de Pormenor, face às alterações propostas e que implicam a eliminação de um arruamento, com as consequentes incidências nas obras de urbanização previstas.

2. ENCARGOS ESTIMADOS E RESPECTIVA PROGRAMAÇÃO

Na estimativa dos encargos com a execução da alteração do Plano consideraram-se os relativos à execução das infraestruturas e dos espaços verdes, bem como à formação das plataformas, tendo como referência os valores médios de tipo de obra de urbanização (por m2) praticados nas obras atualmente em execução na área de intervenção do Plano.

Relativamente à programação temporal, são definidas duas fases para a execução da alteração do Plano, designadamente:

- Uma 1.ª fase, de execução a curto prazo, até 3 anos, com a formação de lotes apoiados nas infraestruturas viárias existentes, sendo apenas necessário, em termos de infraestruturização, o reperfilamento dos arruamentos existentes e a alteração dos apoios da linha de AT;
- Uma 2.ª fase, até 6 anos, de execução a médio prazo, com a formação de lotes apoiados em infraestruturas viárias a executar (nova zona de lotes).

A estimativa de encargos assim como o seu faseamento e programação anual da execução das ações previstas alteração do Plano, são apresentados nas figuras e tabelas seguintes.

O total de encargos estimado com a execução da alteração do PPNPIG é assim de 1.239.828€, distribuídos por 509.722€ na 1.ª fase, e de 730.106€ na 2.ª fase, com uma média de 169.907€ nos primeiros 3 anos (1.ª fase), e de 243.369€ do quarto ao sexto ano de execução.

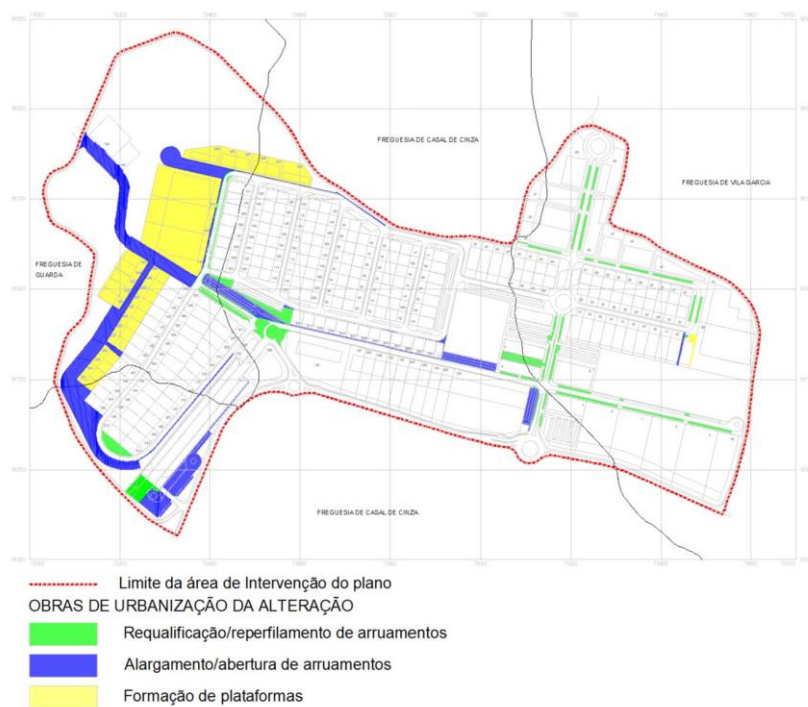


Fig. 1 – Obras de urbanização da execução da alteração do Plano



Fig. 2 – Faseamento da execução da alteração do Plano



Obras de urbanização a realizar	Global		Fase 1 (0-3 anos)		Fase 2 (3-6 anos)	
	Área (m2)	Estimativa (€)	Área (m2)	Estimativa (€)	Área (m2)	Estimativa (€)
Requalificação/ reperfilamento de arruamentos	18.775	93.875	18.491	92.455	284	1.420
Alargamento/ Abertura de arruamentos e restantes infraestruturação	50.433	806.928	17.497	279.952	32.936	526.976
Formação de plataformas	67.805	339.025	27.463	137.315	40.342	201.710
Total	137.013	1239.828	63.451	509.722	73.562	730.106
Média anual		206.638		169.907		243.369

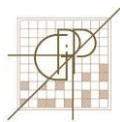
Tabela 1 – Faseamento das ações e encargos com a execução da alteração do Plano

II. SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA E FINANCEIRA

Interessa aqui justificar a sustentabilidade económica e financeira das ações que constituem encargo da Câmara Municipal.

Não havendo ainda um fundo municipal (como é o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística previsto no n.º 4 do art.º 62.º da LBGPPSOTU, em que se possam consignar as receitas para fins urbanísticos), teremos de nos socorrer de outras receitas para suportar os encargos com a execução do Plano de Pormenor, particularmente o Orçamento Municipal como pilar do suporte do investimento público. As receitas provenientes das taxas de licenciamento e obras são, por natureza, as fontes de receitas com maior ligação direta ao investimento urbanístico.

Considerando que as receitas geradas pela dinâmica de urbanização e edificação podem ser insuficientes face ao investimento necessário, uma vez que têm



uma característica de variabilidade significativa em função das alterações de conjuntura do mercado imobiliário, poderá ser necessário o recurso a receitas provenientes de impostos, como sejam o imposto municipal sobre imóveis, a derrama ou o imposto único de circulação, que devem ser direcionados para a execução do plano de pormenor na proporção da prioridade deste no cômputo dos investimentos previstos no município.

Constituem receitas diretas com a execução da alteração do Plano as resultantes da venda das parcelas (futuros lotes) e o do IMT correspondente. O valor de venda dos lotes estabelecido pela Câmara Municipal é de 3,92€/m² e, quanto aos valores estimados o IMT para a edificação nova, apurou-se o valor resultante de 6,5% do valor de venda.

O total de receitas diretas estimadas com a execução da alteração do Plano é assim de 386.436€, que representam 31% da totalidade de encargos previstos, a uma média anual de 72.672€ nos primeiros 3 anos (1.ª fase), e de 56.140€ do quarto ao sexto ano, como se sintetiza na tabela seguinte.

Receitas diretas	Fase 1 + 2 (€)	Fase 1 (€)	Fase 2 (€)
Venda de parcelas (futuros Lotes)	362.851	204.710	158.141
IMT da venda parcelas (futuros Lotes)	23.585	13.306	10.279
Total	386.436	218.016	168.420
Média anual	60.475	72.672	56.140

Tabela 2 – Estimativa de receitas diretas com a execução da alteração do Plano

Neste contexto, e não obstante a possibilidade de vir a obter financiamento para as obras no âmbito do quadro comunitário de apoio, terá de se recorrer ao Orçamento Municipal como suporte do investimento público. Assim, pode ser necessário o recurso a uma percentagem da receita com os impostos diretos, que garanta estabilidade ao suporte de receita, tais como a derrama, o imposto único de circulação (IUC), o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal de transação (IMT).



Refira-se a respeito do recurso do orçamento municipal que o que se está a propor é a criação de condições para a instalação de empresas que virão a criar entre 300 a 600 novos postos de trabalho nos novos 60 lotes, de acordo com a média de postos de trabalho criados nas atividades já instaladas em lotes de dimensão idêntica. É este o principal objetivo e benefício da alteração ao Plano de Pormenor.

Assim, analisaram-se as receitas de impostos obtidas pelo Município em 2020, último ano em que foi possível obter valores, as quais estão discriminadas na tabela abaixo:

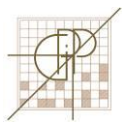
Impostos Diretos – Câmara Municipal da Guarda	Valor da Receita obtida em 2020
IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis	6.529.588,74€
IUC – Imposto Único de Circulação	1.103.098,64€
Derrama	859.883,37€
IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis	1.165.678,89€
Total	9.658.249,64€

Tabela 3 – Receitas de impostos diretos obtidas pelo Município em 2020

Considerando que as receitas nos próximos anos se irão manter idênticas ao ano de 2020, assumindo um valor de aproximadamente 9.658.249,64€, e considerando que o investimento anual estimado para a execução do Plano, será necessário alocar anualmente:

- Durante os primeiros 3 anos (1.ª fase), 97.235€ por ano (169.907€- 72.672€), que representa apenas 1,00% das receitas obtidas pelo Município para o financiamento das obras da alteração do Plano de Pormenor;
- Do 4.º ao 6.º ano (2.ª fase), 187.229€ por ano (243.369€- 56.140€), que representa apenas 1,94% das receitas obtidas pelo Município para o financiamento das obras da alteração do Plano de Pormenor;

Na tabela seguinte apresenta-se a síntese dos encargos e as receitas estimados.



Face à baixa afetação de receitas do orçamento municipal para a execução da alteração do PPNPIG, e que poderá ser ainda menor caso se venha a obter financiamento para as obras no âmbito do quadro comunitário de apoio, e aos novos postos de trabalho que se irão criar, a 2.ª alteração do PPNPIG é, do ponto de vista financeiro, perfeitamente sustentável.

Encargos e receitas		Ano 1.º, 2.º e 3.º (€)	Anos 4.º, 5.º e 6.º (€)
Encargos		169.907	243.369
Receitas:	Diretas do plano	72 672	56 140
	Do orçamento municipal (% 9 658 249,6€)	97 235 (1,00%)	187 229 (1,94%)
Saldo		0	0

Tabela 4 – Síntese dos encargos e as receitas por ano

III. SISTEMA DE EXECUÇÃO

O RJIGT estabelece, no seu artigo 146.º, que o município promove a execução coordenada e programada do planeamento territorial, com a colaboração de outras entidades, sejam elas públicas ou privadas, através dos sistemas de execução nele definidos e com o recurso a unidades de execução, sem prejuízo de, em situações especiais, o plano possa ser executado fora de sistema de execução.

No caso concreto, a execução da alteração do Plano de Pormenor irá proceder-se através da alteração do loteamento já existente. Sendo este loteamento de iniciativa municipal, e uma vez que a área que irá ser alterada é propriedade do Município, não há lugar a perequação de benefícios e de encargos.

Guarda, fevereiro de 2026