

# PLANO DE PORMENOR DO CENTRO HISTÓRICO DE ODIVELAS

Fase 4 – Retificações à Proposta de Plano

Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económico-financeira

setembro de 2018





## *INDICE*

1. INTRODUÇÃO	3
2. PLANO DE FINANCIAMENTO	5



# 1. INTRODUÇÃO

O presente relatório corresponde a uma das peças do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Odivelas (adiante designado por PPCHO), constituindo o seu Plano de Financiamento. Tratando-se de um documento de natureza operacional, nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (alínea f) do n.º 1 do artigo 107º), identifica o modelo e as opções de financiamento das ações do plano.



## 2. PLANO DE FINANCIAMENTO

De modo a avaliar a sustentabilidade económica e financeira do programa de execução do PPCHO, nos termos do RJIGT, segue-se uma síntese da análise da evolução da estrutura orçamental do município nos últimos anos – com base nos dados apresentados no plano de financiamento do PDM de Odivelas em vigor, publicado no Diário da República nº 171, II Série pelo Aviso n.º 10014/2015, de 2 de setembro – bem como da própria programação das ações, o volume de investimento associado e as eventuais fontes de financiamento.

Em termos de receitas municipais, há que considerar fundamentalmente as taxas urbanísticas (taxas de licenciamento, infraestruturação e compensações) e os impostos municipais diretos (IMI, IUC, IMT, entre outros). Acrescem ainda as comparticipações financeiras, nomeadamente associadas aos ciclos de programação dos fundos estruturais ou outros programas de financiamento, e ainda as coimas e os rendimentos de propriedade.

O volume de receita global apresentou uma evolução crescente até 2007 após o que se registou um ligeiro decréscimo, em resultado da conjuntura económico-financeira, tendo-se verificado uma estabilização dos valores anuais entre os 60 e 70 milhões de euros. Destes, apenas 8 a 10% são provenientes de taxas urbanísticas, atendendo essencialmente ao abrandamento do setor da construção.

As receitas ao nível dos impostos municipais diretos (que representam aproximadamente 40 a 45% da receita global) estão dependentes das políticas fiscais que vão sendo adotadas pelo município – destacando-se o sector imobiliário – pelo que se torna difícil uma previsão da tendência da sua evolução.

Por sua vez, no que respeita aos fundos e comparticipações financeiras, importa referir que o quadro de programação 2014-2020 vem contribuir para o aumento da receita global do município por via do incentivo ao investimento, embora o POR Lisboa 2020 traga maiores restrições de comparticipação nos projetos do que nas restantes regiões.

Relativamente à despesa, os setores com incidência territorial que absorveram nos últimos 15 anos maior volume de investimento correspondem essencialmente à educação, aos recursos naturais e funções ecológicas/espacos verdes e à mobilidade. O setor da habitação de iniciativa municipal beneficiou de um investimento relevante entre 2007 e 2008 mas sem continuidade até aos dias de hoje, assim como a reabilitação urbana cujo investimento diminuiu a partir de 2005. Relativamente a este último setor, na sequência das políticas urbanas apoiadas pelo Portugal 2020, a partir de 2014 tem vindo a ser alvo de um aumento significativo do investimento municipal.

De referir, ainda no âmbito da despesa, que os custos de investimento entre 2000 e 2011 se situaram nos 10 milhões de euros, com exceção de algumas variações cíclicas.

O PPCHO prevê a concretização de 8 ações que representam um volume total de investimento de aproximadamente 5.052.500,00€, dos quais 40,6% são de responsabilidade municipal (2.052.500,00€). Calculando um valor global de despesa anual na ordem dos 205.250,00€, pode concluir-se que o investimento estimado se enquadra nos parâmetros de execução orçamental do município.

Considerando as políticas anunciadas relativas a novos modelos de fiscalidade e outras receitas municipais, é expectável que a receita global municipal não baixe, pelo que se prevê sustentabilidade orçamental no horizonte do Plano.

A tabela seguinte apresenta a distribuição dos investimentos no horizonte de 10 anos, com base no grau de prioridade definido para cada ação. A prioridade é definida com base nas intervenções estruturantes, consideradas na programação prevista como essenciais ao cumprimento dos objetivos do plano e que devem ser contempladas no plano de atividades e orçamento municipais.

Na tabela são apresentados os valores totais de investimento estimados para cada ação e distribuídos ao longo da calendarização proposta. Importa ter em consideração que algumas das ações são suscetíveis de comparticipação financeira, designadamente através dos fundos estruturais ou de outros programas de incentivo ao investimento, conforme se verá adiante.

Tabela 1\_Programação do investimento previsto no PPCHO

Ação	Designação	Custo total	2017-2019	2020-2022	2023-2025	2026-2027
1	Requalificação do Largo D. Dinis	900.000€	500.000€	200.000€	200.000€	-
2	Reperfilamento e infraestruturização dos arruamentos com circulação automóvel condicionada	745.000€	200.000€	200.000€	200.000€	145.000€
3	Parque de estacionamento da Igreja	32.500€	32.500€	-	-	-
4	Silo automóvel	3.000.000€	-	1.000.000€	1.000.000€	1.000.000€
5	Recuperação e valorização das margens da Ribeira de Odivelas	300.000€	150.000€	150.000€	-	-
6	Dinamização da reabilitação urbana	25.000€	12.500€	12.500€	-	-
7	Dinamização comercial	25.000€	12.500€	12.500€	-	-
8	Dinamização cultural	25.000€	12.500€	12.500€	-	-
<b>Total</b>		<b>5.052.500 €</b>	<b>920.000 €</b>	<b>1.587.500 €</b>	<b>1.400.000 €</b>	<b>1.145.000 €</b>
<b>Responsabilidade CMO</b>		<b>2.052.500 €</b>	<b>920.000 €</b>	<b>587.500 €</b>	<b>400.000 €</b>	<b>145.000 €</b>

A despesa municipal é maior no primeiro triénio (cerca de 45% ou 920.000€), diminuindo nos dois triénios seguintes para 587.500€, 400.000€ e finalmente para 145.000€ respetivamente. Deste modo, faz-se coincidir a despesa mais intensa com o próximo período de programação dos fundos comunitários.

Com efeito, sem prejuízo do recurso aos recursos financeiros próprios do município, a implementação do PPCHO pode recorrer a um conjunto de instrumentos de apoio financeiro que podem acolher os investimentos previstos para o centro histórico de Odivelas, especialmente os que envolvem empreitadas.

Em primeiro lugar, importa destacar os programas de incentivo público ao investimento especialmente vocacionados para a reabilitação urbana e para a habitação:

- PROHABITA

Visa a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares - os residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam. O PROHABITA é concretizado mediante a celebração de Acordos de colaboração entre os Municípios (ou Associações de Municípios) e o IHRU (que gere o programa) ou mediante o financiamento direto a agregados familiares carenciados. Inclui a aquisição de edifícios, realização de obras de reabilitação e apoio ao arrendamento de edifícios habitacionais ou habitações. O financiamento pode ser concedido sob a forma de empréstimo não bonificado e comparticipação à renda.

- REABILITAR PARA ARRENDAR

Destina-se prioritariamente a intervenções onde se incluem: a reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada; a reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática; a construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do



tecido urbano antigo. A este programa podem candidatar-se a Municípios, Empresas Municipais e Sociedades de Reabilitação Urbana, podendo envolver outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos. As intervenções deverão localizar-se em ARU aprovadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do artigo 77º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimos a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor. Serão financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção.

- PORTA 65 JOVEM

Embora não possa, diretamente, financiar as ações do PPCHO, indiretamente o programa constitui um incentivo à dinamização do mercado de arrendamento e, por conseguinte, à reabilitação urbana. Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal. É gerido pelo IHRU. O Município não é envolvido uma vez que as candidaturas são apresentadas pelos jovens interessados.

Em segundo lugar, destacam-se os programas de apoio ao investimento público financiados pelos fundos estruturais europeus, designadamente o Portugal2020 (PT2020) o qual, apesar de alguma incerteza associada ao momento de transição em que nos encontramos, permite perceber a natureza de alguns dos investimentos elegíveis.

Com efeito, tendo sido já divulgados os Programas Operacionais Temáticos e Regionais e publicado o Regulamento do Programa Operacional de Sustentabilidade e Eficiência na Utilização dos Recursos, é possível fazer uma avaliação do potencial de inscrição dos investimentos previstos no PPCHO no âmbito do novo quadro de apoio.

O Acordo de Parceria define um conjunto de objetivos temáticos aos quais se associam objetivos específicos. Um dos 11 objetivos temáticos corresponde à preservação e proteção do ambiente e promoção da utilização eficiente dos recursos (OT6). A este objetivo, estão associados 5 objetivos específicos sendo dois deles os seguintes:

- apoiar o património cultural e natural enquanto instrumentos de afirmação dos territórios;
- promover a qualidade ambiental urbanística e paisagística dos aglomerados urbanos.

A intervenção preconizada para o centro histórico de Odivelas enquadra-se neste objetivo, na medida em que:

- Visa valorizar um bem histórico-cultural que, pela presença de monumentos classificados, apresenta interesse turístico, embora não seja este interesse o principal mote para a intervenção mas a melhoria das condições de vida e atratividade do lugar;
- Se pretende dinamizar culturalmente a área de intervenção explorando o potencial de visitaç o e fruic o de um n cleo hist rico com reconhecido valor patrimonial, podendo vir a se desenvolvidos projetos de anima o cultural que constituem uma das a o es tipo associadas  aquele objetivo especifico;

Por sua vez, o objetivo espec fico de promover a qualidade ambiental urban stica e paisag stica dos aglomerados urbanos,   referido que os fundos estruturais devem continuar a apoiar e complementar os investimentos j   realizados em anteriores per odos de programa o, no sentido de promover a recupera o, expans o e valoriza o de sistemas e estruturas ecol gicas urbanas; as a o es de controlo e informa o ambiental, bem como a desenvolver a o es de regenera o e revitaliza o urbana, quer por via da qualifica o do espa o p blico, quer da interven o no edificado, promovendo novas centralidades urbanas. Dos v  rios exemplos apontados pelo Acordo de Parceria esperados, incluem-se a o es de recupera o, expans o e valoriza o de sistemas e estruturas ecol gicas urbanas e a o es de qualifica o do espa o p blico e do edificado integrado em  reas de regenera o e revitaliza o urbana.

Ora, n  o obstante o documento referir-se   regenera o e revitaliza o urbanas, acreditamos que a uma opera o como a que se preconiza para o centro hist rico de Odivelas,   qual se adequam

conceitos como requalificação (do espaço público), reabilitação (do edificado) e revitalização (funcional), enquadra-se naqueles desideratos, para além de que cumpre igualmente o critério de continuidade dos investimentos realizados em anteriores períodos de programação.

Olhando agora para os instrumentos de programação previstos, aqueles que se afiguram poder vir a enquadrar um eventual apoio por parte dos fundos estruturais à implementação do PPCHO diz respeito ao Programa Operacional Regional de Lisboa (POR Lisboa) e ao Programa Operacional de Sustentabilidade e Eficiência na Utilização dos Recursos (PO SEUR).

Ao estar abrangida pela Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Odivelas – publicada pelo Aviso n.º 543/2016, de 19 de janeiro – a área de intervenção do PPCHO pode assim beneficiar do acesso aos fundos estruturais previstos no POR Lisboa2020, sendo que as principais ações previstas no PPCHO se enquadram no seu **Eixo Prioritário 8 – Desenvolvimento urbano sustentável** e respetivos objetivos estratégicos:

- **Prioridade de Investimento 4.5** - Promover estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente zonas urbanas, englobando a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação;
- **Prioridade de Investimento 6.5** – promover medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.

A prioridade de investimento 4.5 canaliza financiamento para tipologias de projetos onde se poderão incluir as propostas de intervenção do PPCHO na pedonalização parcial da Rua Guilherme Gomes Fernandes, designadamente:

- **Investimentos nos modos suaves** (bicicleta e pedonal):ciclovias ou vias pedonais (excluindo as que tenham fins de lazer como objetivo principal);
- **Ações que reduzam as emissões de gases de efeitos de estufa** em zonas de elevadas concentrações (e.g., criação de áreas para a circulação seletiva de veículos, criação de “Zonas 30”, criação de Zonas de Emissões Reduzidas).

Por sua vez, prioridade de investimento 6.5 canaliza financiamento para tipologias de projetos onde se poderão incluir as propostas de intervenção em espaço público, reabilitação do edificado e substituição de infraestruturas, nomeadamente:

- **Reabilitação de espaço público**, integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente, e qualificação e modernização do espaço e do ambiente urbano (e.g., requalificação de espaço público, requalificação de infraestruturas urbanas, requalificação de espaços verdes e instalação de mobiliário urbano).
- **Reabilitação integral de edifícios** (com prioridade para os edifícios com idade igual ou superior a 30 anos), nomeadamente destinados aos seguintes usos: habitação, equipamentos de uso público, comércio e/ou serviços; as intervenções em habitação privada e em edifícios de uso comercial, de propriedade privada, serão efetuadas exclusivamente através de instrumentos financeiros.
- **Demolição de edifícios** visando a criação de espaços públicos, desde que integrada na reabilitação do conjunto edificado envolvente.

O mesmo diploma refere que são elegíveis despesas com: a realização de estudos, planos, projetos, atividades preparatórias e assessorias diretamente ligados à operação; a aquisição de terrenos e constituição de servidões indispensáveis à realização da operação, por expropriação ou negociação direta, bem como eventuais indemnizações a arrendatários; trabalhos de construção civil e outros trabalhos de engenharia; ações de informação, de divulgação, de sensibilização e de publicidade que se revelem necessárias para a prossecução dos objetivos da operação.

Importa referir que o município de Odivelas viu o seu Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) aprovado pela Autoridade de Gestão do POR Lisboa2020 em janeiro de 2016, conseguindo assim obter um pacote financeiro no valor dos 3.082.834 € destinados ao financiamento de projetos enquadrados nas prioridades 4.5, 6.5 e 9.8.

No que se refere concretamente ao programa de execução do PPCHO, as ações da responsabilidade municipal que representam maior investimento estão enquadradas nos dois instrumentos que operacionalizam um conjunto de intervenções que mobilizam as prioridades de investimento 4.5 e 6.5, nomeadamente o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS) e o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU). No quadro seguinte apresentam-se a distribuição das fontes de financiamento para os investimentos previstos no PPCHO.

**Tabela 2\_ Fontes de financiamento dos investimentos previstos no PPCHO**

Ação	Custo total	Entidade responsável		Fonte de Financiamento		
		CMO	Privado	FEDER	CMO	Privado
1	900.000€	x		250.000 € <sup>1</sup>	650.000 €	-
2	745.000€	x		100.000 € <sup>2</sup>	645.000 €	-
3	32.500€	x		-	32.500 €	-
4	3.000.000€		x	-	-	3.000.000 €
5	300.000€	x		40.000 € <sup>2</sup>	260.000 €	-
6	25.000€	x		-	25.000 €	-
7	25.000€	x		-	25.000 €	-
8	25.000€	x		-	25.000 €	-
<b>Total</b>	<b>5.052.500 €</b>	<b>2.052.500 €</b>	<b>3.000.000 €</b>	<b>390.000 €</b>	<b>1.662.500 €</b>	<b>3.000.000 €</b>

Observações: (1) PARU; (2) PMUS.

Relativamente à ação 5, importa ainda referir que a comparticipação financeira prevista no quadro anterior, referente à criação de hortas urbanas (ação prevista no PARU aprovado) poderá vir a aumentar, através do enquadramento de umas das sub-ações propostas (implementação do percurso pedestre da “Rota do Pão”) identificado no PDM em vigor e cuja implementação está prevista para o 1º triénio.







-  
**Matosinhos**

R. Tomás Ribeiro, nº412 – 2º  
4450-295 Matosinhos Portugal  
Tel (+351) 229 399 150  
Fax (+351) 229 399 159

**Lisboa**

Av. 5 Outubro  
nº77 – 6º Esq  
1050-049 Lisboa Portugal  
Tel (+351) 213 513 200  
Fax (+351) 213 513 201

geral@quaternaire.pt

[www.quarternaire.pt](http://www.quarternaire.pt)

-