



*O solo também é um bem escasso.
O solo também é um bem comum*

Suzana Tavares da Silva



O solo também é um bem escasso

- A “função social da propriedade” no contexto da regulação do uso do solo – o necessário balanceamento entre o direito de propriedade e o interesse geral (art. 4.º/2);
- A regulação do uso do solo e a garantia do direito fundamental de propriedade privada – as dificuldades da concordância prática:
 - a “vinculação situacional” no contexto das melhores práticas;
 - a “expropriação de sacrifício”;
 - Que instrumentos para a promoção do uso eficiente do solo?;
- A diferença entre a “regulação” do uso e aproveitamento do solo e as restrições ao direito de propriedade: o tratamento jurídico (e jurídico-económico) dos “sacrifícios” (art. 17.º) e das reservas (art. 18.º);



O solo também é um bem escasso

- A eficiência do planejamento urbano medida a partir dos instrumentos sistêmicos de gestão das externalidades:
 - Transferência de edificabilidade – (art. 21.º);
 - Perequação (redistribuição de benefícios e encargos – art. 64.º);



O solo também é um bem escasso

- Instrumentos para a promoção do uso eficiente do solo:
 - Instrumentos de *command and control*
 - Expropriações, servidões e cedências;
 - Licenças, autorizações e concessões;
 - Venda forçada, arrendamento forçado e disponibilização do prédio na bolsa de terras;



O solo também é um bem escasso

- Instrumentos para a promoção do uso eficiente do solo:
 - Instrumentos económicos e financeiros
 - Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística – art. 62.º/4 e 5
 - O imposto por subaproveitamento agrícola – art. 63.º/2
 - Agravamentos e desagravamentos fiscais em função dos custos das infra-estruturas territoriais disponibilizadas, da respectiva utilização e de opções ambientais e de ordenamento do território – art. 62.º/5



O solo também é um bem escasso

- Instrumentos para a promoção do uso eficiente do solo:
 - Propostas da Comissão Fiscal Verde
 - Agravamento do IMI para prédios devolutos há mais de um ano
 - Taxa Municipal de Ocupação Turística;
 - Agravamento da taxa de IMI aplicável a prédios rústicos com áreas florestais em situação de abandono
 - Propostas não adoptadas**
 - Eliminação da isenção de IMI para prédios urbanos afectos exclusivamente a parques de estacionamento subterrâneo públicos, declarados de utilidade municipal pela Assembleia Municipal
 - Deduções, em sede de IRS, do custo de painéis solares ou outros equipamentos de baixo consumo
 - Penalização do fraccionamento de prédios (IMI e IMT) para travar a tendência para o minifúndio. Promoção do emparcelamento via taxa reduzida
 - Eliminação ou redução de benefícios para fundos imobiliários. Só são admissíveis benefícios nesta sede no caso de acções de renovação urbana
 - Terrenos urbanizáveis, ainda que registados como prédios rústicos, devem pagar imposto como terrenos para construção, para o que é necessário o cruzamento de dados entre AT, IRN, cadastro e planeamento
 - Devem ser criados meios para a aplicação da Lei das Finanças Locais no que toca à beneficiação de municípios com áreas protegidas e rede natura 2000
 - Dedução à coleta de gastos em defesa da floresta contra incêndios



O solo também é um bem comum

- Da tragédia dos comuns (Garrett Hardin) à redescoberta dos bens comuns pelos economistas neo-institucionalistas (Ostrom);
- O sucesso dos «*global commons*», em especial dos «*creative commons*»;
- Os baldios na actualidade (regime jurídico republicado pela Lei 72/2014, de 2 de Setembro)
- Proposta de criação /aplicação de um regime de *commons* a áreas específicas: floresta; montes; reservas ecológica e agrícola; terrenos do domínio público hídrico; terrenos do domínio público marítimo

