



A LBSOTU perante as mais e menos valias originadas
pelo Sistema de Planeamento

**As mais valias associadas à
classificação do solo como urbano**



José António Lameiras - Urbanista

ÍNDICE

- DESAFIOS NA ELABORAÇÃO DA LBSOTU
 - ponto de situação
 - as questões
- A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO
 - o que alterou
 - o que se pretende
- AS MAIS-VALIAS
 - objetivos
 - incidência
 - quantificação



DESAFIOS NA ELABORAÇÃO DA LBOSTU / PONTO DE SITUAÇÃO

- Expansão desordenada das áreas urbanas, com efeito de fragmentação do território;
- Dificuldade na disponibilização de solo urbano essencial à construção da cidade;
- Dificuldade de estimular a oferta de terrenos para urbanização e construção e de controlo do mercado de solo urbano;
- Localização periférica de novos equipamentos urbanos em relação aos seus potenciais utentes, na procura dos terrenos de preço inferior;
- Inércia na implementação da execução programada;



- Irrelevância na aplicação de mecanismos perequativos para distribuição dos benefícios e encargos decorrentes dos IGT;
- Existência de terrenos vazios em áreas urbanizadas, não permitindo o devido retorno dos investimentos públicos realizados;
- Excessivo peso do preço dos terrenos no produto final da habitação;
- Mais-valias fundiárias e imobiliárias decorrentes de mero acto de planeamento apropriadas na sua totalidade pelos proprietários dos terrenos;
- Manutenção do desejo de que todo e qualquer terreno seja incluído em solo urbano para garantir o aforramento pretendido.

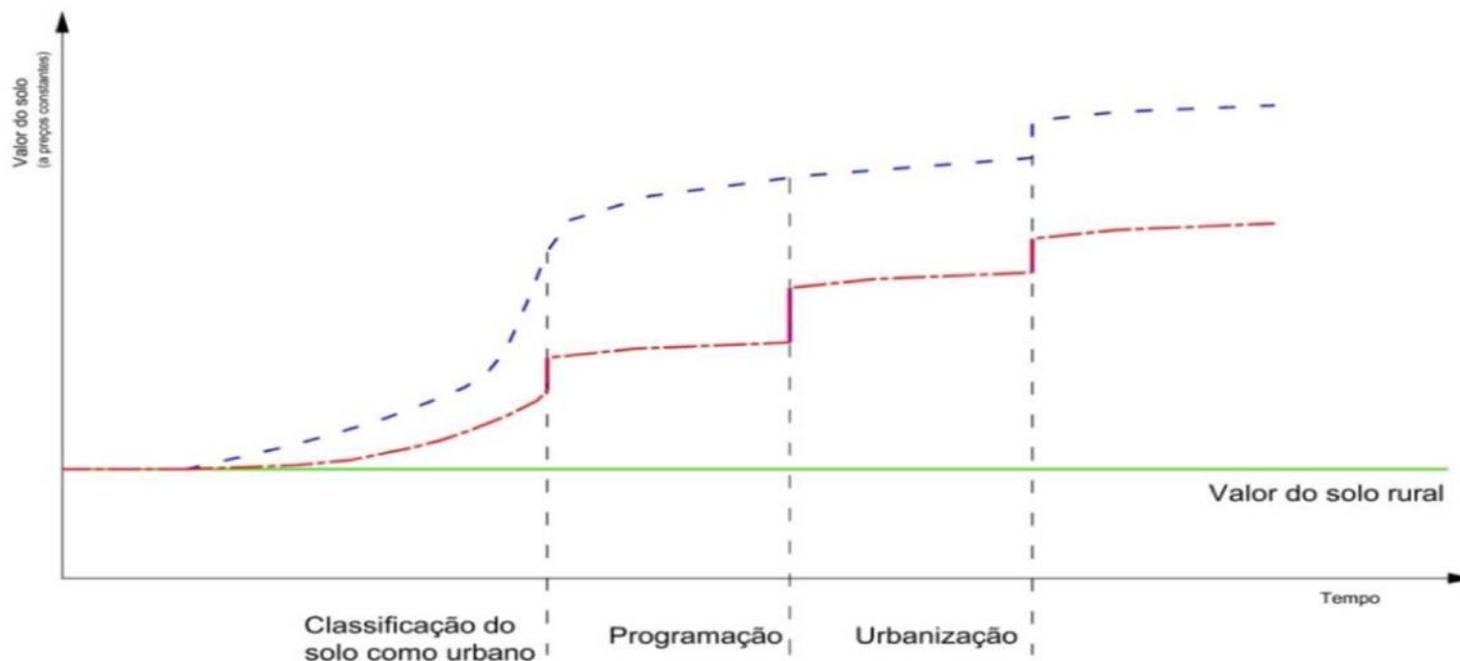


DESAFIOS NA ELABORAÇÃO DA LBOSTU / AS QUESTÕES

QUESTÃO 1

- **Controlo do processo de formação do valor do solo e da apropriação dos diferenciais de valor**, reduzindo o desequilíbrio entre os valores do solo rural e do urbano (acrécimo de equidade) e contrariando as tendências especulativas função de um mero acto administrativo:
 - ✓ Reduzir o diferencial de valor entre o urbano e o rural;
 - ✓ Controlo do valor da expropriação como factor influente nos valores de mercado;
 - ✓ Reduzir o valor do solo no custo da habitação;
 - ✓ Acrécimo da capacidade de aquisição de terrenos para fins sociais.





- A introdução de diferentes etapas para a urbanização do solo (com direitos e deveres associados) permite, por um lado, a diminuição do diferencial de valorização conferido pela sua classificação como urbano e, por outro, valoriza o momento da sua programação, ligando o valor do solo de forma mais directa ao seu estatuto.
- Persiste a questão da diferença de valor de solo rural e de solo urbano por acto administrativo. **A inclusão do solo urbanizável em solo rural permite ultrapassar esta questão.**



QUESTÃO 2

- Operacionalização da programação urbanística (com inscrição nos planos de actividades e de orçamento e **explicitação dos encargos e benefícios, nomeadamente os financeiros**), baseada na estratégia definida pelo PDM, explicitando as prioridades de desenvolvimento urbano.

- Banalização da **aplicação dos instrumentos de programação e actuação urbanística**:
 - ✓ Unidades de execução;
 - ✓ Áreas de reabilitação urbana;
 - ✓ Programas de ação territorial;
 - ✓ Contratos para planeamento.



QUESTÃO 3

- **Aquisição gradual de direitos e deveres;**
- Sujeição a mecanismos de reversão.

QUESTÃO 4

- Articulação entre os mecanismos do mercado imobiliário, da fiscalidade e da gestão territorial;
- **O mesmo critério para a determinação do valor do solo, associada ao seu estatuto.**



A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO / O QUE ALTEROU

RJIGT (art.º 72.º):

- **solo urbano:** aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano (**urbanizado e urbanizável**).

LBSOTU (ar.º 10.º):

- **solo urbano:** o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou à edificação.



RJIGT (art.º 72.º)

- **solo rural:** aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra – estruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

LBSOTU (art.º 10.º)

- **solo rústico:** aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à protecção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano.



A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO / O QUE SE PRETENDE

- Maior **controlo da formação do valor do solo**, estabelecendo diferentes estatutos do solo associados a diferentes diferenciais de valor: **aquisição gradual das faculdades urbanísticas** (art.º 15.º) - *a aquisição das faculdades urbanísticas que integram o conteúdo do aproveitamento do solo urbano é efetuada de forma sucessiva e gradual e está sujeita ao cumprimento dos ónus e deveres urbanísticos estabelecidos na lei e nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipais aplicáveis .*
- Reforço do **controlo do crescimento urbano e incremento dos instrumentos de programação da execução**, contrariando a especulação fundiária e eliminando o solo expectante: **execução sistemática** (art.º 55.º) - *a execução sistemática dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal é concretizada através de políticas urbanas integradas, nomeadamente, mediante a aquisição ou disponibilização de terrenos, operações de transformação fundiária e formas de parceria ou contratualização que incentivem a concertação dos diversos interesses em presença, no âmbito de unidades de execução delimitadas nos termos da lei.*



- **Prioridade à reabilitação urbana** e ao processo de colmatação em detrimento da formação de novas áreas urbanas (excepcionalidade da reclassificação do solo).
- Maior **equidade na valoração do solo** no processo de planeamento: critérios gerais para a avaliação do solo (art.º 69.º) - *o solo é avaliado pelo método de avaliação mais apropriado, tendo em consideração a sua situação concreta....*
- **Redistribuição justa e equilibrada das rendas fundiárias** e valorização da função social do solo: valor do solo (art.º 68.º) - *as mais-valias originadas pela edificabilidade estabelecida em plano territorial são calculadas e distribuídas entre os proprietários e o fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística.*



AS MAIS-VALIAS / OBJETIVOS

OBJETIVOS GERAIS

- Garantir a equidade no processo de transformação do solo.
- Concretização da função social do solo, garantindo meios financeiros para a sua satisfação (financiamento da reabilitação urbana; compensação dos serviços de ecossistemas; colmatação de carências habitacionais; dotação de equipamentos públicos).
- Contrariar a especulação imobiliária e o surgimento de terrenos expectantes.

.

.



OBJETIVOS CONCRETOS

- **Fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística (n.º 4 do art.º 62.º):**

*Os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são **afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias**, com vista a promover a **reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais**, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.*

- **Fundo municipal de urbanização (n.º1, art. 56.º da LdS)**

...será constituído um fundo autónomo destinado à satisfação dos encargos com o estudo e realização de projetos relativos a operações e trabalhos de urbanização construção e reconstrução a cargo da autarquia.



AS MAIS-VALIAS / INCIDÊNCIA

CONCEITO

- Vantagem patrimonial pela aquisição do direito na concretização da operação urbanística, podendo resultar da alteração do estatuto do solo rústico em urbano ou no acréscimo da edificabilidade concreta sem alteração do estatuto do solo por mera decisão pública de planeamento.

INCIDÊNCIA

- Reclassificação do solo como urbano.
- Aquisição, por processo de planeamento, de maior faculdade urbanística em solo urbano, traduzida numa edificabilidade superior à previamente estabelecida.
- Edificabilidade em solo rústico superior à média.



AS MAIS-VALIAS / QUANTIFICAÇÃO

Artigo 64.º - redistribuição de benefícios e encargos

6 — *Para efeitos do disposto nos números anteriores, os planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal fundamentam o processo de formação das mais-valias fundiárias e **definem os critérios para a sua parametrização e redistribuição.***

Lei n.º 2030, de 22 de junho de 1948 - Artigo 17.º - encargo de mais-valia

1 - *Os prédios rústicos não expropriados quando, por virtude de obras de urbanização ou abertura de grandes vias de comunicação, aumentem consideravelmente de valor pela possibilidade da sua aplicação como terrenos de construção urbana ficam sujeitos a encargo de mais-valia, nos termos dos números seguintes.*

...

4 – *O encargo da mais valia é de 50% da importância fixada e será pago à entidade pública que fizer as obras.*

