

LEI DE BASES

desafios e interrogações

Jorge Carvalho

Seminário Ordem dos Engenheiros 2014 Lisboa

LEI DE BASES, os grandes desafios

Integração das normas em vigor

Ambiente / Usos agrícola e florestal / Uso edificatório	quase omissa
Processo urbano/edificatório	cumpre

Perspetivar melhoria do Sistema de Ordenamento

Inverter dinâmica edificatória expansionista	?
Sublinhar necessidade de articulação planos/execução	cumpre (Artº 55.º e 56.º)
Perspetivar simplificação processual do Sistema	quase omissa

Atenuar contradições entre função social do solo e direito de propriedade

Externalidades ambientais versus remuneração da propriedade	quase omissa
Afetação de mais valias originadas por edificabilidade	?

LEI DE BASES, os grandes desafios

Integração das normas em vigor

Ambiente / Usos agrícola e florestal / Uso edificatório	quase omissa
Processo urbano/edificatório	cumpre

Perspetivar melhoria do Sistema de Ordenamento

Inverter dinâmica edificatória expansionista	?
Sublinhar necessidade de articulação planos/execução	cumpre (Artº 55.º e 56.º)
Perspetivar simplificação processual do Sistema	quase omissa

Atenuar contradições entre função social do solo e direito de propriedade

Externalidades ambientais versus remuneração da propriedade	quase omissa
Afetação de mais valias originadas por edificabilidade	?

INVERTER A DINÂMICA EDIFICATÓRIA

os desafios:

a Lei de Bases:

Dinamizar a regeneração / reabilitação	Enquadra normas em vigor
Contrariar a expansão urbana	Perímetros urbanos?
Utilizar a Fiscalidade como instrumento	Abre perspectivas (Art. 62º, nº5; Art.63º, nº1)

INVERTER A DINÂMICA EDIFICATÓRIA

os desafios:	a Lei de Bases:
Dinamizar a regeneração / reabilitação	Enquadra normas em vigor
Contrariar a expansão urbana	Perímetros urbanos?
Utilizar a Fiscalidade como instrumento	Abre perspectivas (Art. 62º, nº5; Art.63º, nº1)

Perímetro Urbano

Artº 10º Classificação e qualificação do solo

2. b) «**Solo urbano**» o que está **total ou parcialmente urbanizado ou edificado** e, como tal, **afeto em plano territorial** à urbanização ou à edificação;

3. A classificação e **reclassificação do solo** como urbano traduzem uma opção de planeamento, nos termos e condições previstos na lei.

Artº 82º. 2. Regras relativas à classificação de solos previstas na presente lei são aplicáveis aos planos que :

- se iniciem após a data da sua entrada em vigor
- ainda se encontrem pendentes um ano após essa data

EXTERNALIDADES AMBIENTAIS versus REMUNERAÇÃO DA PROPRIEDADE

os desafios:

- Determinados usos, e determinadas inibições de uso, criam **externalidades ambientais positivas**.
- **Devem os proprietários ser remunerados** por esses usos e compensados por essas inibições?
- Sendo a resposta afirmativa, **quem os pode/ deve remunerar?**
 - Estado (ou seja, o contribuinte em geral)?
 - Proprietários em geral?
 - Proprietários e/ou utilizadores que mais delas usufruem?

EXTERNALIDADES AMBIENTAIS versus REMUNERAÇÃO DA PROPRIEDADE

a Lei de Bases:

Artº 64º. 7. **A lei pode** ainda estabelecer mecanismos de **distribuição de encargos e benefícios** destinados a compensar os custos decorrentes da proteção de interesses gerais, nomeadamente, a salvaguarda do património cultural, a **valorização da biodiversidade ou da proteção de ecossistemas.**

Artº 62º. 4. Os municípios devem constituir um **Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística**, ao qual são afetadas 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.

AFETAÇÃO DE MAIS VALIAS ORIGINADAS POR EDIFICABILIDADE

os desafios:

A transformação do solo rural em urbano aumenta a renda fundiária, cria **mais valias**.

Quem arrecada / deve arrecadar essas mais valias?

Estado?

Proprietários?

Promotores Imobiliários?

E, se forem arrecadadas (em parte ou no todo) por proprietários,
como se repartem / devem repartir entre eles?

AFETAÇÃO DE MAIS VALIAS ORIGINADAS POR EDIFICABILIDADE

a Lei de Bases:

Artº 64º nº6 ... 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.**

Artº 68º nº2. 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.**

Artº 64 nº4. A **redistribuição de benefícios e encargos** a efetivar nos termos do número anterior, **aplica-se a todas as operações urbanísticas** sistemáticas e não sistemáticas que ocorram no território em causa, concretizando a **afetação das mais-valias decorrentes do plano ou de ato administrativo.**

AFETAÇÃO DE MAIS VALIAS ORIGINADAS POR EDIFICABILIDADE

a Lei de Bases:

Mas...

Artº 71º **Avaliação do solo urbano**

2. A avaliação do solo urbano atende:

- a) Ao valor correspondente ao aproveitamento ou **edificabilidade concreta estabelecidos pelo plano** aplicável ou, na sua ausência, ao valor referente à edificabilidade média definida no plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, deduzidos os valores de cedência média por via perequativa.
- b) Ao valor do edificado existente no seu estado atual bem como, quando seja esse o caso, o valor dos ónus e deveres previstos para realização da edificabilidade concreta prevista no plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

?

Artº 15º **Aquisição gradual das faculdades urbanísticas**

2. A inexistência das faculdades urbanísticas referidas no número anterior **não prejudica** o disposto na lei em matéria de justa indemnização devida por expropriação.

!