

2º CONGRESSO
URBANISTAS

15-16 JUN'23 SALÃO NOBRE DA
CÂMARA MUNICIPAL
DE MATOSINHOS

DA EXEQUIBILIDADE DOS PLANOS
E DO PLANEAMENTO

Enquadramento e dúvidas

01 - Onde se quer chegar ou o que se pretende resolver?

- Apropriar parte ou toda a mais valia ?
- Redistribuir ganhos considerados excessivos?
- Participar / financiar investimento público?
- Diminuir as desigualdades inerente aos planos?

Mas será que isso ...

- Torna o solo mais acessível ?
- Diminui ou controla a especulação?
- Garante territórios socialmente mais justos e inclusivos?
- Torna o acesso a habitação mais acessível?
- Produz espaços urbanos mais qualificados?
- Garante a gestão de infraestruturas urbanas mais partilhada?

02 – o que é a Mais-Valia Urbanística ?

Incremento excessivo no valor do solo ou de um imóvel [regra geral propriedade privada] resultante de acções públicas como sejam os casos de mudanças legislativas [regulamentação urbanística – plano] ou mesmo da execução de obras públicas [arruamentos, infraestruturização, equipamentos...].

O valor solo ou do imóvel aumenta consideravelmente o seu valor sem que o proprietário ou promotor nada tenham feito.

É, portanto, um assunto de
Especulação e de Oportunidade... e até de Sorte

Palavras chave - **valor do solo** e de **gestão de oportunidade**

2º CONGRESSO
URBANISTAS

15-16 JUN'23

SALÃO NOBRE DA
CÂMARA MUNICIPAL
DE MATOSINHOS

DA EXEQUIBILIDADE DOS PLANOS
E DO PLANEAMENTO

03 - A propósito do valor e da importância do Solo,
nada melhor com o olhar dos clássicos ...

TEOGONIA



A ORIGEM DOS DEUSES

Hesíodo

Estudo e tradução
de
Jaa Torrano



04 - A propósito do valor e da importância do Solo ...

Conclusão 01 – A Solo é a base [o suporte] de tudo.

Conclusão 02 – O Solo deve estar ao serviço do bem público [recusa apropriação excessiva, seja por Urano seja por Cronos].

Conclusão 03 – A Ordem é sempre preferível ao Caos mas exige quem governe.

Conclusão 04 – Para exercer Poder [Governar] é indispensável delegar, partilhar poder de decisão.

2º CONGRESSO URBANISTAS

15-16 JUN'23

SALÃO NOBRE DA
CÂMARA MUNICIPAL
DE MATOSINHOS

DA EXEQUIBILIDADE DOS PLANOS
E DO PLANEAMENTO



Dúvida 01

Será isso socialmente justo ?

Deve ou não ser regulado forma de apropriação de parte dessa mais valia para comparticipação do bem público [apropriação] ? Quando?

Dúvida 02

É difícil determinar, com algum critério e rigor, o que é afinal a mais valia urbanística. Muito difícil de determinar e quase sempre impossível de associar e relacionar com as decisões de planeamento.

Precisamos **REFERENCIAL**

E difícil de compatibilizar com os direitos e expectativa de propriedade privada [mais valia e direito de edificar].

Tem, portanto, tudo para arreliar, para se mostrar muito pouco consensual e, acima de tudo, para desiludir.

2º CONGRESSO URBANISTAS

15-16 JUN'23 SALÃO NOBRE DA
CÂMARA MUNICIPAL
DE MATOSINHOS

DA EXEQUIBILIDADE DOS PLANOS
E DO PLANEAMENTO

Dúvida 03

Será que o problema é da mais valia urbanística ou da regulação do preço do solo e da habitação?

Isto é... a apropriação da mais valia resolve alguma coisa estratégica ou estruturante?

2º CONGRESSO
URBANISTAS

15-16 JUN'23

SALÃO NOBRE DA
CÂMARA MUNICIPAL
DE MATOSINHOS

DA EXEQUIBILIDADE DOS PLANOS
E DO PLANEAMENTO

Bom, o Mau e o Vilão

**THE
GOOD THE
BAD and THE
UGLY**

co-starring

LEE VAN CLEEF

also starring

ELI WALLACH

in the role of TUCO

directed by

SERGIO LEONE



CLINT EASTWOOD

05 - O Bom, Lado das Políticas Públicas, ambiciona regular e equilibrar

- É objetivo do planeamento e do ordenamento do território criar territórios ou lugares estruturados, devidamente infraestruturados e urbanisticamente equilibrados, sustentáveis e agradáveis e o mais socialmente justos e solidários possíveis, tendo em consideração as capacidades e os meios disponíveis.

-LGGPPSOTU

-PNPOT

-RJIGT

Valor do Solo
Perequação de benefícios e de encargos
Instrumentos de intervenção sobre o solo

Na prática e no mundo real - Ainda não se nota muito, acho eu...

06 – O **Mau**, Lado Público, deixa fazer e enquadra. Mas não faz e desregula

01 – Excluindo as zonas industriais e habitação social qual a dimensão da promoção de solo urbano de iniciativa pública? Quem define o tempo, o sítio e a oportunidade de estruturar novos solos urbanos? Quando, em que quantidade e onde?

02 – Como fazer planeamento e ordenamento do território ou se quiserem das cidades [políticas públicas] apenas sobre solo privado e com base em dinâmicas de interesse exclusivamente privadas?

03 – Mas nas ZI já se faz. Pensa-se, negocea-se solo, adquire-se, planeia-se, projecta-se, executa-se e vende-se em hasta pública ! Tudo promoção municipal !.... **INVESTIDOR**

04 – É só mudar o foco. E tal como o **INVESTIDOR** considerar **HABITANTE**.

07 - O **Vilão**, Lado Privado, ambiciona o Lucro e, acima de tudo, deseja embolsar

- Promotor procura o lucro

Age, realiza, investe, participa nos custos mas, naturalmente, internaliza tudo isto no valor de venda [habitação] e este, por sua vez, é internalizado no mecanismo de desigualdade social, fortalecendo-a

- Proprietário embolsa a renda excessiva e poucas preocupação mais tem do que pagar os impostos devidos [AT].

- Se o lado público não faz e procura controlar a mais valia é evidente que a perspectiva de ganhos do lado privado diminuem.

Haverá Risco de inacção?

Não. E internalização no preço final?

- Se o Privado não faz, quem faz? O público faz? Intervém ?

08 - Resumindo, as questões podem colocar-se assim de uma forma simplista

Promotor, Faz, paga e comparticipa... Mas internaliza no preço de venda !

Constrói e /ou Reabilita, paga taxas e licenças, faz Cedências para verde e equipamentos e realiza as Obras de urbanização... e entrega a gestão ao lado público.

Estado, Não faz ou quando faz [reabilitação e infraestruturaração], gasta e fica com encargos de manutenção !

Proprietário, Não faz e fica com o *Filet Mignon*. Ainda que possa pagar mais valia em sede de IRS [AT] quando vender.

**No fundo quem se lixa e quem paga tudo isto após internalização dos custos e dos ganhos no preço de venda?
A população, média e média alta... seja lá isso o que for...**

09 - O solo é de regulação pública [IGT] mas regra geral de execução privada.

10 - A classificação e qualificação do solo conferem estatuto ao solo e interferem, decisivamente, na formação do seu valor. O valor do solo é sempre internalizado no valor do imobiliário que suporta e claro, no preço e no acesso à habitação.

11 - Não há habitação. Não há solo. Ou melhor há. Mas os preços não são agradáveis e as soluções nem sempre agradam.

12 - Quem tem capacidade financeira fica. Quem não tem sai. Pode ser necessário ordenar e qualificar não o centro, mas a periferia mais imediata.

13 - O Estado [município] gere e mantém [Infraestruturas e espaço público, equipamentos e transportes]

2º CONGRESSO
URBANISTAS

15-16 JUN'23 SALÃO NOBRE DA
CÂMARA MUNICIPAL
DE MATOSINHOS

DA EXEQUIBILIDADE DOS PLANOS
E DO PLANEAMENTO

O que temos, onde nos devemos focar e o que podemos experimentar

14 - Solo é a base de tudo

Mas, mais que o solo, o valor do solo. E o mercado imobiliário é tramado !
E não perdoa. Impõe-se. É IMPERATIVO corrigir ou pelo menos atenuar?

15 - A ação pública, planos e o Investimento em reabilitação e infraestruturação urbana, interferem decisiva e significativamente no valor do solo internalizando, nele, uma mais valia urbanística.

16 - A mais valia é quase sempre confundida com um lucro não esperado e é, regra geral, vista como pertença legítima do proprietário.

17 - É aqui que reside a questão da apropriação da mais valia ou parte dela pela esfera pública.

18 - Não há problema de subida de taxas ou de apropriação de mais valia. O promotor internalizará, sempre, no preço final. Do lado do proprietário também não há muito chatice.... Não vende ou vende mais caro. *RISCOS?*

19 – Então o que se pode fazer para tornar mais racional e menos volátil o valor do solo e atenuar o impacto das rendas excessivas [mais valias]?

20 – No imediato, e de uma forma simples [como se procedeu para o zonamento dos coeficiente de localização do CIMI] indexar e relacionar classificação e qualificação do solo [edificabilidade abstrata para efeitos perequativos] ao CIMI. E porque não adicionar um coeficiente à formula so CIMI para internalizar beneficiações / infraestruturação geral?

21 – Estabelecer, nas operações urbanísticas, quotas mínimas de fogos com rendas acessíveis ou venda a valores acessíveis e percentagem de mais valia a apropriar [PDM ?]

22 – Consolidar a necessidade de se ter:

- Carta de valor do solo [LBPPSOTU]
- Edificabilidade abstrata, para efeitos perequativos, para a globalidade do território [urbano]

Podem e devem constituir um referencial de partida para a determinação da mais valia urbanística e do processo expropriativo
IMPERATIVO

23 – Clarificar e estabelecer com rigor os critérios de avaliação do solo [articulando com o CE].

CMVM

CE

Que sustentem a aplicação de mecanismos de redistribuição de benefícios e de encargos em sede de execução como, também, que determinação de mais valias.

24 – Mas o grande salto ou o grande desafio tem obrigatoriamente de passar por uma ruptura de práticas e de complexos ideológicos sobre a intervenção pública sobre o solo.

25 – Se não se fizer tudo o resto pode até funcionar, pode até executar ou ajudar a executar, mas os centros e as centralidades serão selecionarão sempre os seus habitantes pela capacidade financeira de pagar a oferta imobiliária.

26 – Mas o que significa intervenção pública sobre o solo ?

- Antes de tudo assumir que cabe ao poder público **determinar e escolher** as zonas para urbanização e disponibilização de fogos.
- Isso implica que o Estado tem de **intervir, isolada ou articuladamente, em cooperação**, com proprietários ou promotores.
- Mas também pode significar que o município pode e deve **ser promotor**. E concorrente [essa postura o Mercado entende].

27 – Tem de haver solo urbano público e imóveis públicos no mercado, com idênticos padrões de qualidade e conforto, a preços de mercado não especulado.

EXECUTA ? CONTRATUALIZA EXECUÇÃO?

28 – E para isso os municípios têm de colocar e centrar o foco na execução selectiva de áreas consideradas **estratégicas e estruturantes**, enquadrado ou não em planos. Enquadradas, com certeza, em políticas e em opções estratégicas.

29 – Um pouco como a ALICE quando encontra o Gato...

30 - Novas formas de abordagem [para ir testando]

- Intervenção pública na estruturação e disponibilização do solo urbano ou urbanizável. Solo Urbano / Urbanizável de promoção pública.
 - Alienação vs direito de superfície ?
 - Se não no centro, porque não na periferia imediata?
- E há formas clássicas de organização do espaço urbano que importa visitar. O Bairro ou o quarteirão, por exemplo. Se a cidade crescer em bairros ou grandes quarteiros é possível, aos poucos e gradualmente, organizar associações que cuidem e mantenham os espaços público incluindo os passeios... que organizem até o transporte dos miúdos para escolas...

2º CONGRESSO URBANISTAS

15-16 JUN'23

SALÃO NOBRE DA
CÂMARA MUNICIPAL
DE MATOSINHOS

DA EXEQUIBILIDADE DOS PLANOS
E DO PLANEAMENTO

