

Seminário "Lei de Bases da Política de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo"

Intervenção Urbanística - do Plano ao Projeto

José Antunes Ferreira

Professor Associado do IST e Investigador do CESUR/IST

antunes.ferreira@tecnico.ulisboa.pt

Artigo 8º

Deveres do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais

(...)

2. ... o Estado, as Regiões Autónomas e as autarquias locais têm, designadamente, o dever de:

a) Planear e programar o uso do solo e promover a respetiva concretização

(...)

Artigo 54º

Promoção Pública da execução

1. A promoção da execução dos programas e planos territoriais é uma tarefa pública, cabendo ao Estado, às Regiões Autónomas ou às autarquias locais, a sua programação e coordenação

(...)

Artigo 4º - reconhece o direito à propriedade privada do solo



Relação da administração com privados

Artigo 3º - Princípios Gerais

EQUIDADE

PARTICIPAÇÃO

CONCERTAÇÃO

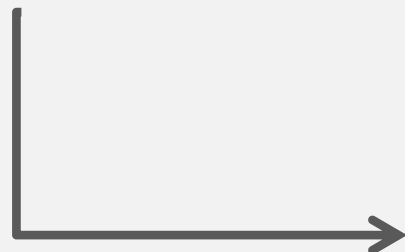
Instrumentos (que vinculam os privados)



PDM

PU

PP

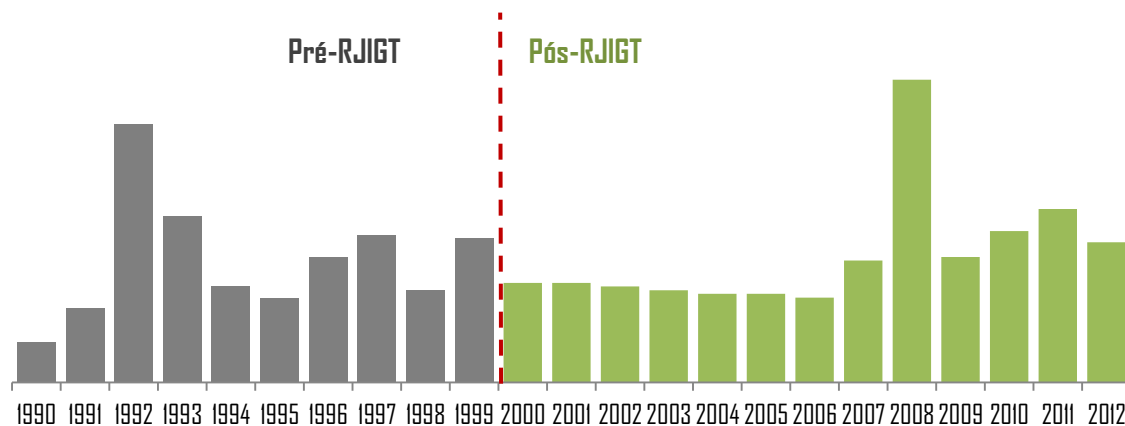


Visam a
concretização

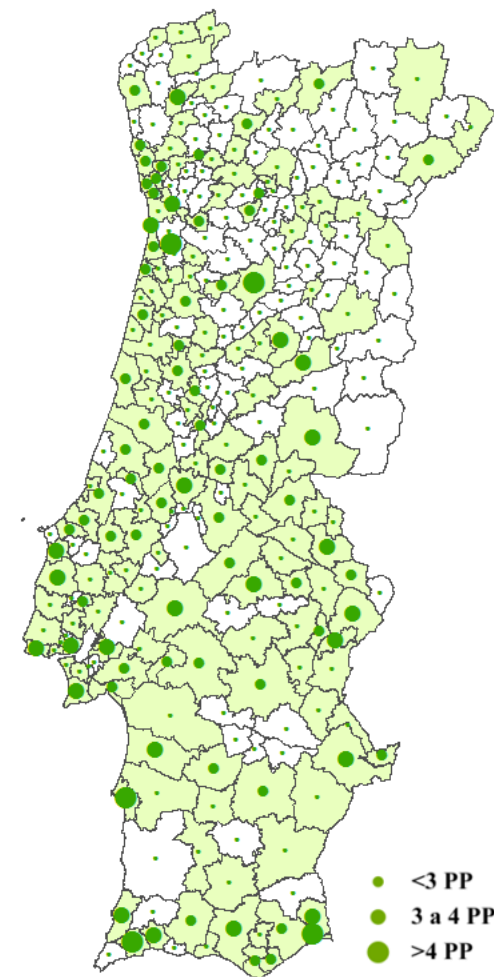
**São estes (PP) instrumentos eficazes
para alcançar a concretização?**

Número de Planos de Pormenor

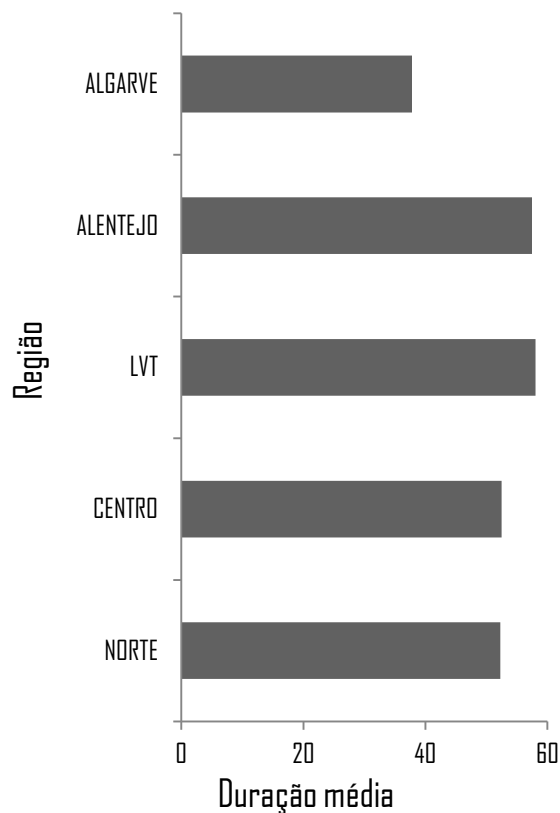
465 PP publicados após RJIGT
Em 169 Municípios (≈61%)



Evolução da publicação de PP entre 1990 e 2012. (dados da publicação de planos pré RJIGT de acordo com Antunes, 2009)



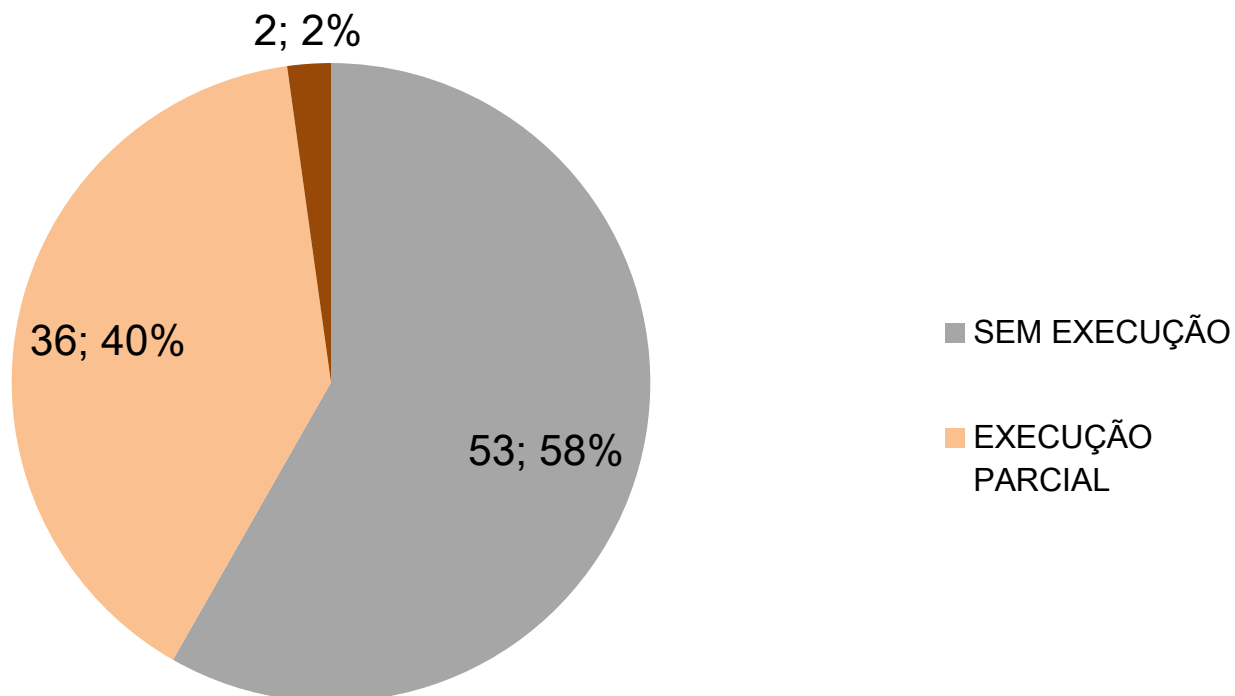
Tempo de Tramitação



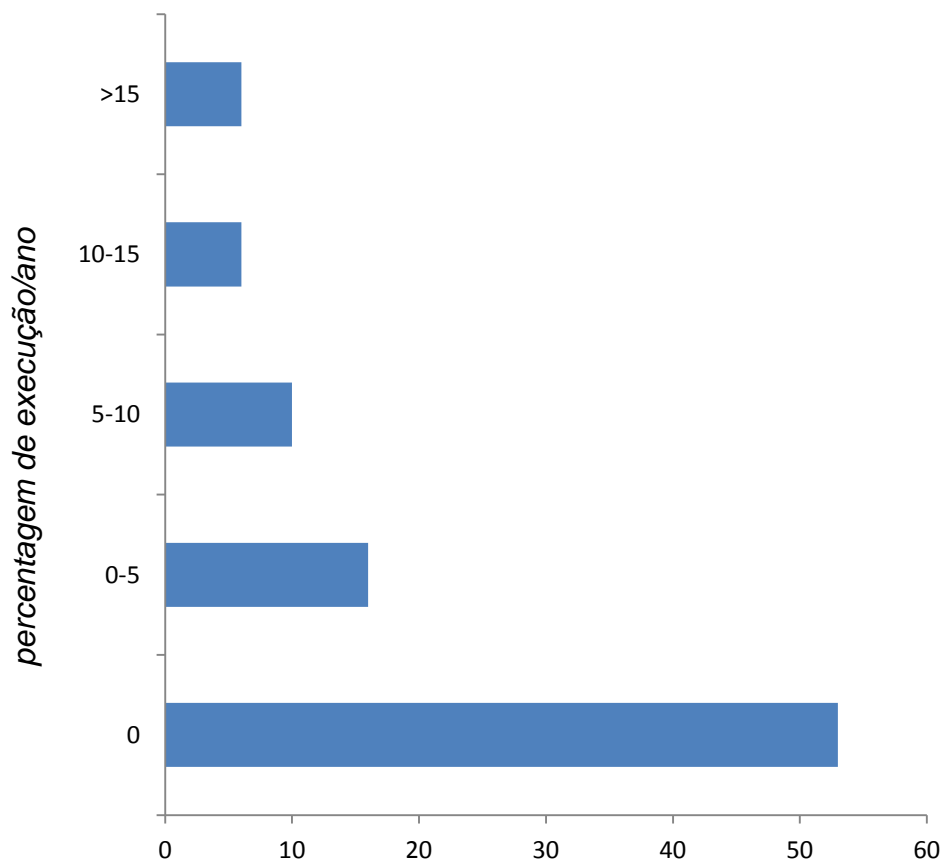
**Duração média da tramitação dos
PP ao abrigo do RJIGT*:
54 meses (4,5 anos)**

* Apurados todos os PP com deliberação de elaboração publicada em DR – 243 Planos

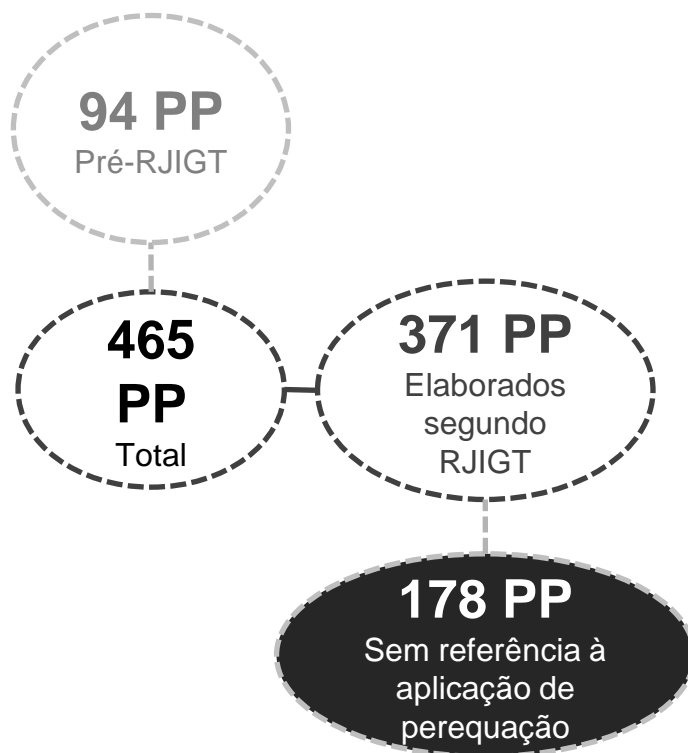
Grau de execução (amostra de 91 de 371PP)



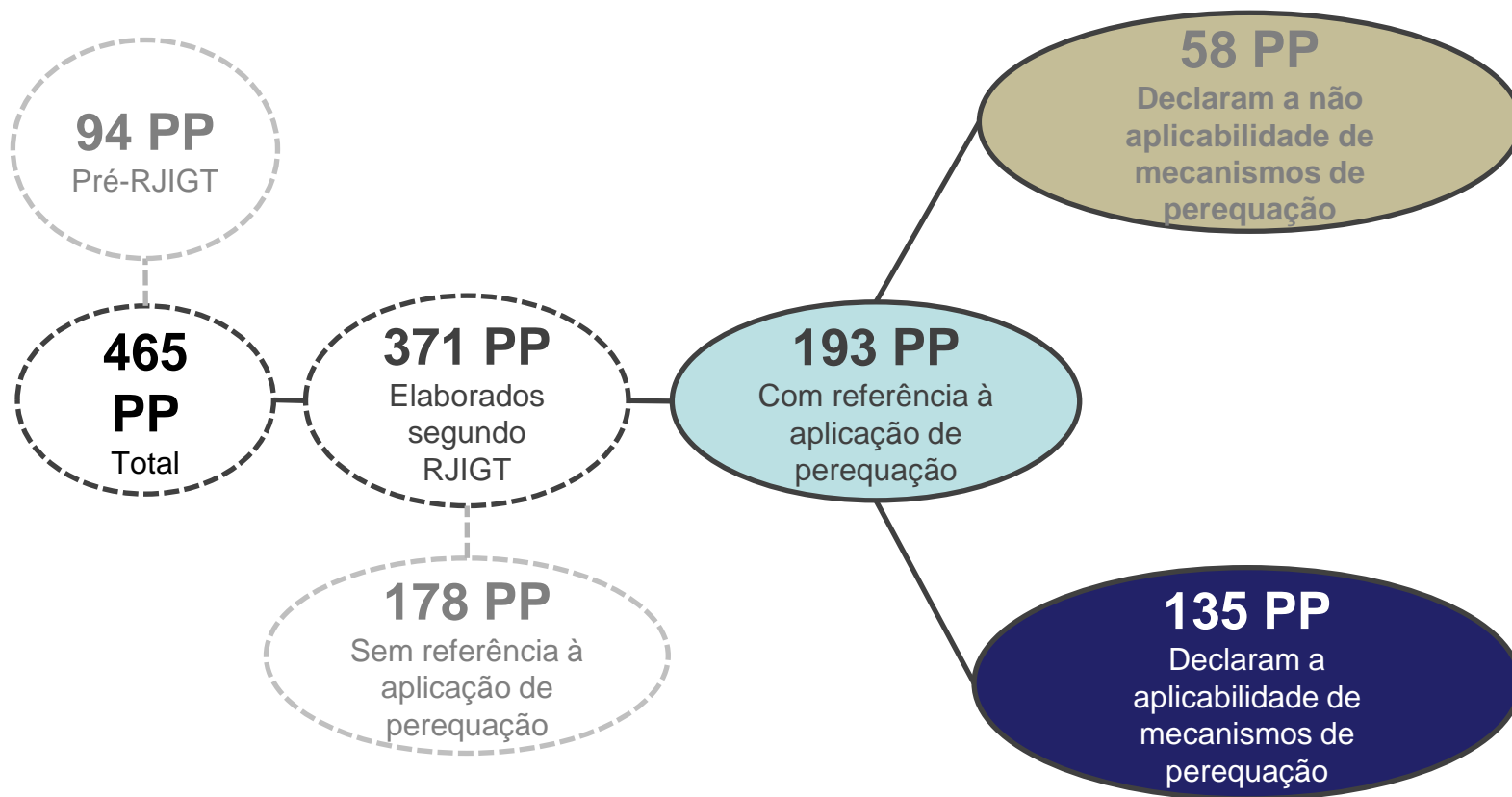
Taxa de execução



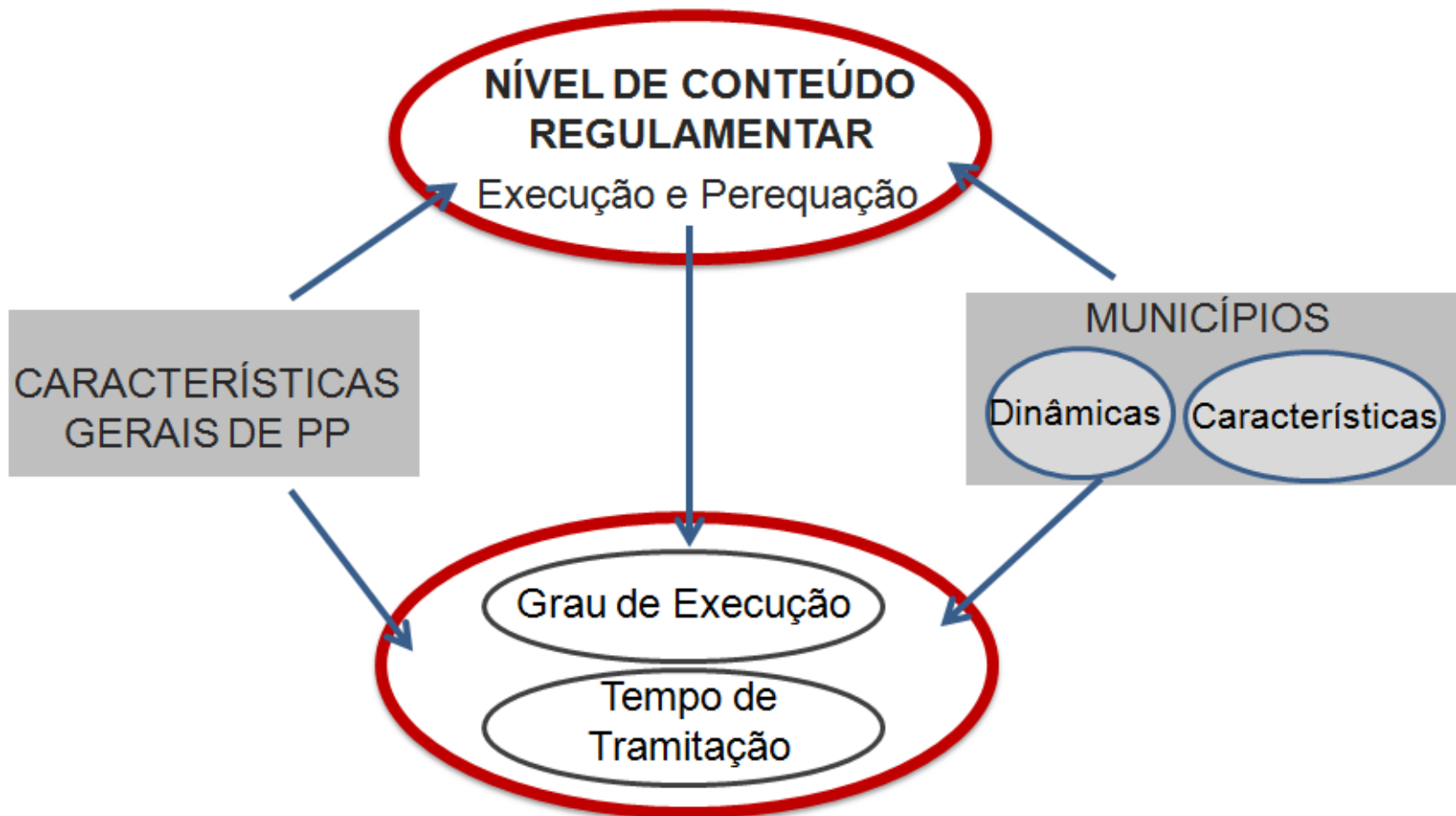
A PEREQUAÇÃO NO CONTEÚDO DE PP (até 2012)



A PEREQUAÇÃO NO CONTEÚDO DE PP (até 2012)



Possíveis explicações – Hipóteses da Análise Estatística



Resultados – Grau de Execução

MODELAÇÃO ESTATÍSTICA

1. Correlação linear:

- **Propriedade dominante – pública (+0,33)**
- **Tempo de tramitação (-0,30)**
- **Dinâmica proposta – expansão (-0,27)**

2. O modelo com múltiplas variáveis ($R^2=0,39$):

- **Propriedade dominante – pública;**
- **Tempo de tramitação (-);**
- **Estrutura da propriedade – homogénea;**
- **Características do município – estabilidade política(+)**
densidade populacional (-)



**FRACA
EXPLICAÇÃO**

Resultados – Tempo de Tramitação

MODELAÇÃO ESTATÍSTICA

1. Correlação linear:

- **Dinâmica proposta – expansão (+0,40)**
- **Dinâmica proposta – reestruturação (-0,33)**
- **Número de proprietários (+0,32)**
- **Uso dominante – industrial (+0,26)**
- **Nível de desenv. da perequação em regulamento (+0,25)**

2. O modelo com múltiplas variáveis ($R^2=0,30$):

- **Dinâmica de expansão (+)**
- **Menor estabilidade política do município (-)**
- **Número de proprietários (+)**



**FRACA
EXPLICAÇÃO**

São estes (PP) instrumentos eficazes para alcançar a concretização?



NÃO

Porque não?

Operações complexas incluindo um número significativo de proprietários e interesses

A mudança de paradigma(reabilitação e regeneração) vem minorar o problema?

Artigo 61º Reabilitação e regeneração

(...)

3. Sem prejuízo do disposto na alínea a) do número 2 do artigo 14º, incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais promover a reabilitação ou regeneração das áreas urbanas que dela careçam, programando ou conduzindo a realização das respetivas operações de reabilitação urbana ou concedendo apoios a outros incentivos financeiros e fiscais.

(...)

As operações carecem de investimento!

- Os proprietários são investidores?
- É razoável impor riscos de investimento a proprietários?
- A quem compete o financiamento? À Administração Pública?

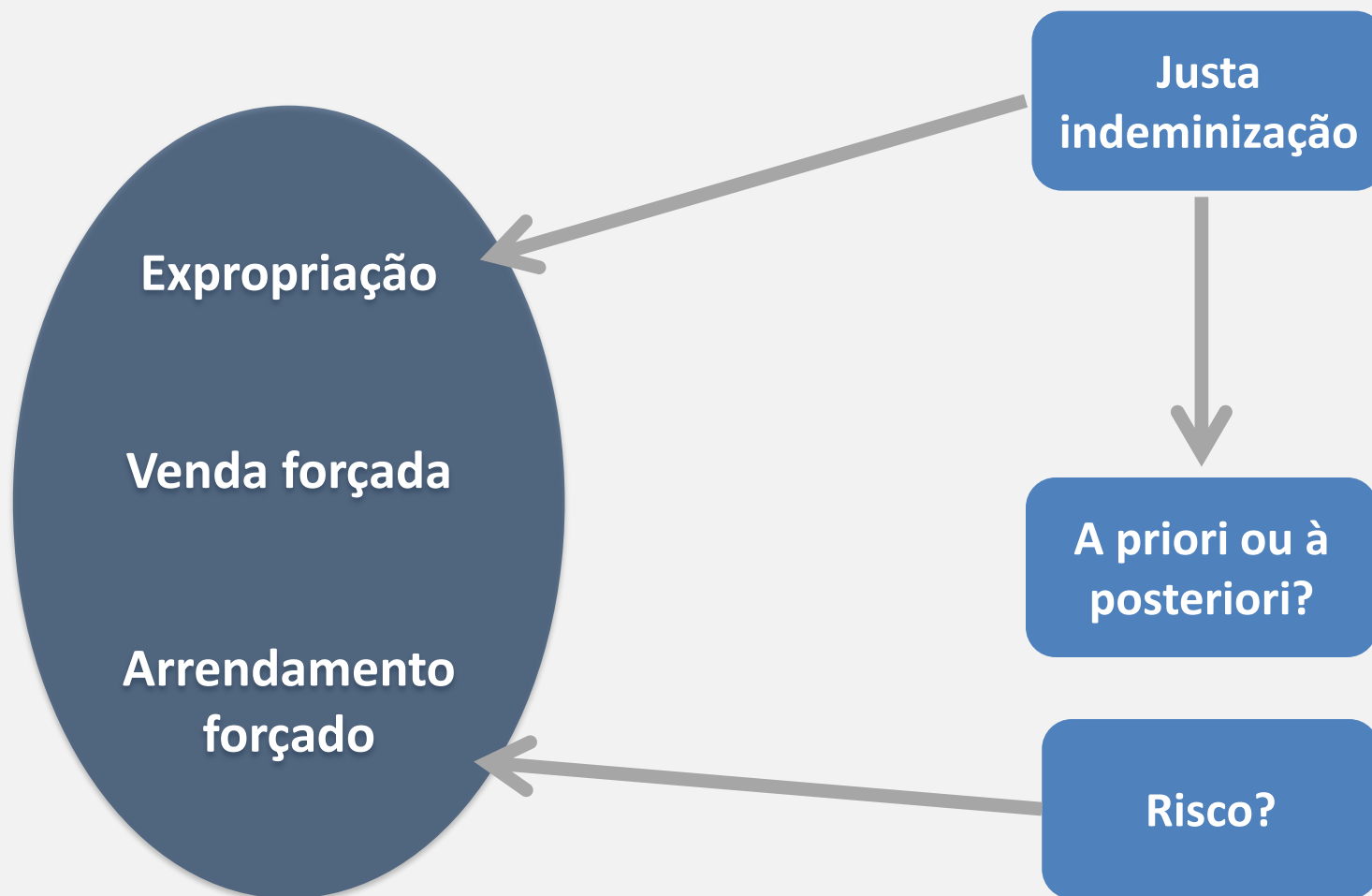
Artigo 56º

Programação da execução

1. Os programas e planos territoriais estabelecem as orientações sobre a forma da respetiva execução, incluindo, designadamente:
(...)
 - d) A definição dos meios, dos sujeitos responsáveis pelo financiamento da execução e dos demais agentes a envolver;
 - e) A estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano territorial em questão, tendo em conta os custos da sua execução.
(...)
3. A programação da execução dos programas e planos territoriais obedece às orientações referidas no nº 1 estabelece as ações tendentes à sua execução, define o modo e os prazos em que estas se processam e identifica os responsáveis pela execução e respetivas responsabilidades.

(...)

**Os meios de intervenção administrativa são os
adequados?**



Artigo 67º

Âmbito de aplicação

(...)

2. A avaliação ...tem por objeto a determinação:

- a) Do valor fundiário para efeitos de execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal, na ausência de acordo entre os interessados;
- b) Do preço a pagar ao proprietário na expropriação por utilidade pública e na venda ou no arrendamento forçados, nos termos da lei;
- c) Do valor dos imóveis para efeitos fiscais.

São estes (PP) instrumentos eficazes para alcançar a concretização?

NÃO



PROJETO URBANO