



# A periferias urbanas territórios destrutturados

Fernanda Paula Oliveira  
Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra



# 1.Os problemas na ocupação do território

# TERRITÓRIO PORTUGAL.

A realidade atual, fruto do tipo de planeamento que tivemos

- A **dispersão** da ocupação urbanística no território,
- **Irracional expansão das infraestruturas** que o servem.

Contraditoriamente, em muitos municípios terrenos expectantes dentro dos perímetros (à espera de PU e PP que acabaram por nunca surgir):  
**vazios urbanos**

Os desperdícios associados

**O disperso é mais caro e menos eficiente**

# TERRITÓRIO PORTUGAL.

- ▶ Para inverter as tendências expansionistas dos perímetros e dispersivas da ocupação territorial: em vez de *expansão urbana* (PNPOT de 2008):
  - ▶ contenção (consolidação) dos perímetros;
  - ▶ preenchimento (colmatação) de forma integrada de espaços vazios no seu interior;
  - ▶ revitalização/reabilitação urbana;
  - ▶ coesão social.



## Os novos problemas (potenciados pela crise pós 2008)

- **Os ilegais** – resolução através da instituição de uma “politica de legalização”
  - Os grandes ilegais (AUGIs)
  - Os ilegais casuísticos
    - Legalização de atividades económicas
    - Legalizações urbanísticas

De regimes transitórios a regimes tendencialmente definitivos e estáveis (ainda que temporalmente limitados)

## Os semi (i)legais abandonados







- Os impactos no território
- Os problemas de saúde pública e ambientais associados
- Os problemas de segurança

Noticia Diário de Coimbra, 2 de novembro de 2016

*«O polémico empreendimento Jardins do Mondego, embargado desde o início de 2005, cujas diversas ilegalidades marcam quatro mandatos autárquicos, é hoje “residência de luxo” e dormitório para sem-abrigo, toxicodependentes e arrumadores de automóveis.»*

## Os legais abandonados (que configuram a dispersão)





## 2. Que estratégias?

- De gerir as “heranças” do passado, as “feridas” que foram deixadas nos territórios
- Não se trata de gerir periferias povoadas, mas periferias despovoadas:
  - estão abandonadas! (30.000 fogos devolutos);
  - devem ficar abandonadas?

- 1 - A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva pelo Estado, pelas regiões autónomas e pelas autarquias locais obedecem a critérios de **eficiência** e **sustentabilidade financeira**, sem prejuízo da **coesão territorial**.
- 2 - Para efeitos do número anterior, qualquer decisão de criação de infraestruturas urbanísticas é precedida da **demonstração do seu interesse económico** e da **sustentabilidade financeira da respetiva operação, incluindo os encargos de conservação**, justificadas pela entidade competente no âmbito da programação nacional, regional ou intermunicipal.
- 3 - Os municípios elaboram obrigatoriamente um **programa de financiamento urbanístico** que integra o programa plurianual de investimentos municipais na execução, na manutenção e no reforço das infraestruturas e a previsão de custos de gestão urbana e identifica, de forma explícita, as fontes de financiamento para cada um dos compromissos previstos.

4 - 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.

5 - Os instrumentos tributários podem ter taxas de tributação diferenciadas em função dos custos das infraestruturas territoriais disponibilizadas, da respetiva utilização e de opções de incentivo ou desincentivo justificadas por objetivos de ambiente e ordenamento do território.

- Se os critérios tivessem sido os mesmos, o existente existiria?
- Os critérios para gerir o existente (ilegal ou ilegais): devem ser também critérios de sustentabilidade, nas suas distintas dimensões (económica, ambiental e social)?
- Os princípios da Lei de Bases devem aplicar-se também na gestão destes ilegais?
  - Solidariedade:
  - Economia e eficiência;
  - Segurança jurídica e a proteção da confiança.



# Os princípios do Programa Nacional para a coesão territorial

- Necessidade de criar territórios
  - + coesos
  - + competitivos
  - + sustentáveis
  - + conectados
  - + colaborativos
- O direito de os territórios acederem a atraírem oportunidades

**Tudo isto só para territórios povoados?**

Não devem ter só a estratégia para o futuro, mas uma estratégia para gerir o passado, dos “passivos” dos anos de ouro

## **Alargar a lógica subjacente à reabilitação urbana: combate dos desperdícios**

Territoriais: garantir a coerência dos aglomerados existentes e contendo a fragmentação;

Financeiros: promover a racionalização das infraestruturas e equipamentos existentes,;

Ambientais e patrimoniais: em virtude da manutenção e valorização do património construído e do ambiente urbano,

Sociais: já que pode funcionar como mecanismo de identificação e integração sócio cultural e promover o bem estar das populações.

# Necessidade de ter uma estratégia para estes territórios e programar a sua concretização

- Os objetivos a alcançar com a intervenção ou intervenções projetadas; **para quê?**
- O âmbito subjetivo da programação (a definição de quem fica por ela abrangida e em que moldes, designadamente do ponto de vista dos mecanismos de associação); **quem?**
- O âmbito objetivo ou objeto da programação (que inclui a área delimitada a programar e a caracterização essencial da mesma, uma vez que a programação difere consoante se programa, por exemplo, para urbanizar ou para reabilitar); **o quê?**
- As operações de execução a levar a cabo (reparcelamentos, loteamentos, “condomínios” urbanísticos); **como?**
- O tempo de execução (a programação temporal das ações previstas); **quando? Em quanto tempo?**
- O financiamento da execução (que deve, quando for caso disso, compatibilizar-se com o programa plurianual de intervenções do município e respetivo orçamento). **Quanto?**

- Onde integrar estas áreas em termos das classes do solo?
- Faz sentido um regime de caducidade dos direitos conferidos por loteamentos? Ou potencia ainda mais o seu abandono?
- Novos usos? Que usos? Inovação....

## O PNPO: possibilidade de reclassificação como urbano

- existência de concretas pretensões urbanísticas sobre o território necessárias ao seu desenvolvimento económico e social e indispensáveis à sua qualificação urbanística;
- inexistência de áreas urbanas disponíveis e comprovadamente necessárias para as acolher esta pretensão e a sua finalidade (comprovado através, designadamente, dos níveis de oferta e procura de solo urbano, com diferenciação tipológica quanto ao uso, e dos fluxos demográficos); **tornar estas áreas atrativas? De que modo?**
- viabilidade (sustentabilidade) económica e financeira da transformação do solo (identificando-se, designadamente, os sujeitos responsáveis pelo financiamento, a demonstração das fontes de financiamento contratualizadas e de investimento público) e demonstração do impacto da carga urbanística proposta no sistema de infraestruturas existente, e a previsão dos encargos necessários ao seu reforço, à execução de novas infraestruturas e à respetiva manutenção;

Obrigada

fpaula@fd.uc.pt