



## A equidade e eficiência no processo de urbanização: Modelo de execução perequativa

# Newsletter 0

Maio 2012

### A Equidade no Ordenamento Territorial

Considerando que o solo em Portugal é predominantemente de posse privada, a Administração pública tem um papel passivo no processo de urbanização, remetendo-se ao licenciamento das operações "fragmentadas" de iniciativa privada que têm caracterizado a urbanização e a edificação do território. No âmbito do planeamento do território, e se o plano é a base fundamental de todo o ordenamento do território, a execução urbanística é, por via dos planos, discriminatória relativamente às propriedades, concedendo-lhes benefícios e impondo-lhes encargos distintos, em particular através da atribuição de edificabilidade de forma desigual nas parcelas, gerando a sua valorização ou desvalorização. À luz do princípio constitucional da Igualdade, a legislação portuguesa determina (através da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo - LBOTU, e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT) que os planos urbanísticos são obrigados prever "mecanismos perequativos" para anular ou atenuar as desigualdades por eles introduzidas.

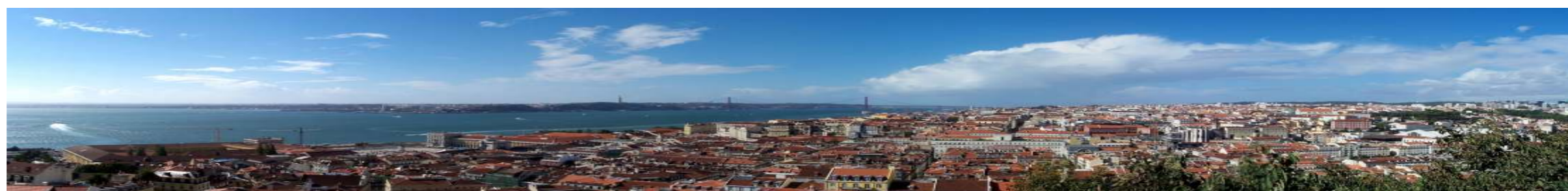
Quando se cumpre mais de uma década sobre a previsão da perequação compensatória na legislação portuguesa e se prespectiva a revisão da Lei dos Solos, considera-se fundamental e oportuna a introdução de alterações significativas na regulamentação e prática do processo de urbanização, merecendo especial reflexão alguns aspectos que têm sido mais negligenciados nas análises levadas a cabo no nosso país, designadamente a necessidade de regulação dos procedimentos de avaliação dos solos, das condições de viabilização financeira e do processo de transferência de riscos das operações urbanísticas, à luz da experiência internacional.

Projecto de investigação  
financiado pela FCT:  
PTDC/AUR-URB/120509/2010

Início:  
1 de Fevereiro de 2012

Duração:  
36 meses

Coordenação:  
Beatriz Condessa  
CESUR  
Instituto Superior Técnico



## Equipa

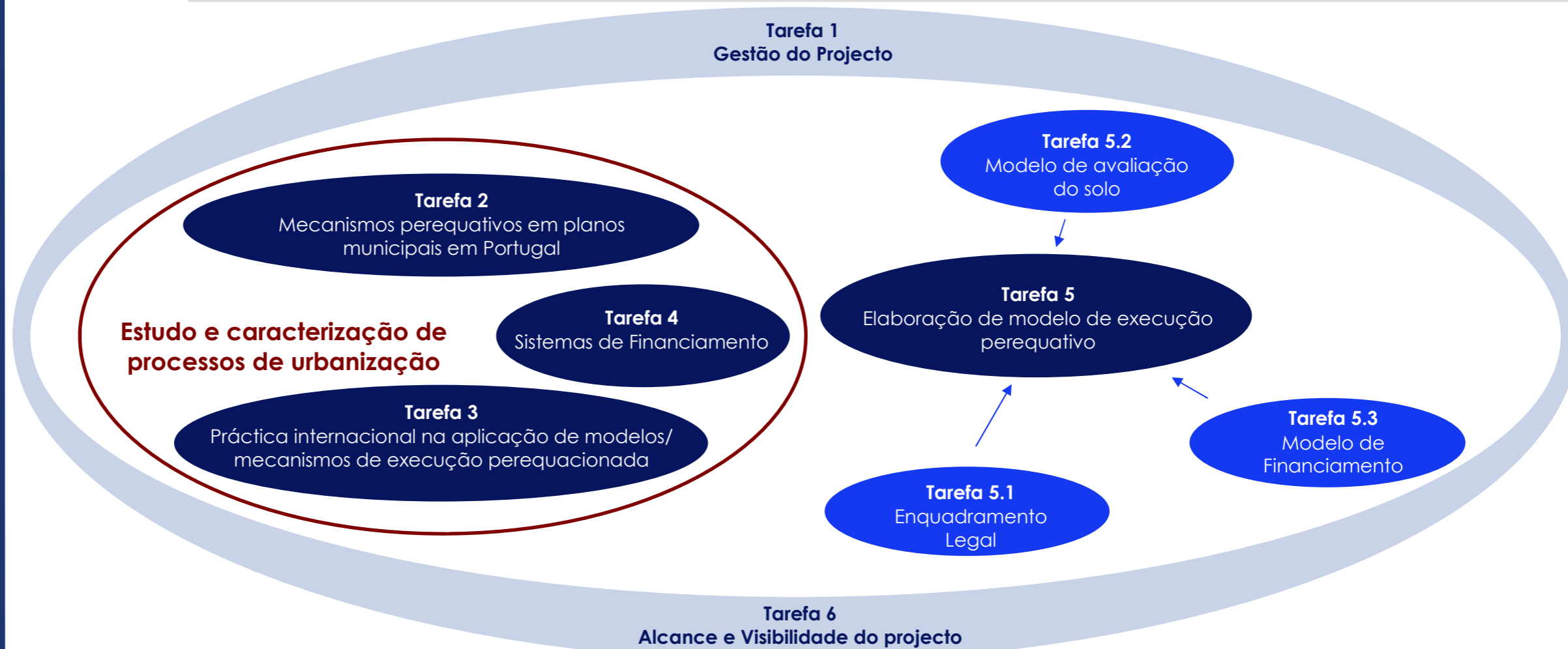
### Equipa de Investigação:

Beatriz Condessa  
Ana Morais de Sá  
José Antunes Ferreira  
Isabel Loupa Ramos  
Carina Pais  
António Costa  
Marco Rodrigues

### Consultores:

Fernando Nunes da Silva  
Isabel Moraes Cardoso  
João Pereira Teixeira  
Jorge Carvalho  
Sérgio Monteiro

## Etapas do Projecto



2012

2014

## Objectivos

- Caracterização e análise crítica da prática nacional e internacional de perequação em Planos de Pormenor
- Contribuição para a proposta de um modelo de execução perequativa mais eficaz para o problema de conjugação de interesses no processo de urbanização:
  - Formulação de um modelo de avaliação de valores do solo
  - Alterações no enquadramento legal (conteúdo material e documental dos planos e procedimentos administrativos de elaboração, acompanhamento e aprovação)
  - Identificação de formas de financiamento

# Testemunho

A Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), agência governamental portuguesa responsável pelo planeamento territorial e desenvolvimento urbano, expressa o seu grande interesse no projecto de I&D PERCOM—Equidade e eficiência no processo de urbanização: um modelo de execução perequativa, proposto pelo CESUR.

Os temas abordados pelo projecto têm a maior pertinência. Instrumentos equitativos foram introduzidos na legislação sobre planeamento em Portugal em finais da década de 90. Desde então existe uma noção generalizada de que a sua utilização é limitada, devido a dificuldades técnicas associadas à sua implementação prática, sobre a qual nenhuma avaliação sistemática foi até agora efectuada.

Neste contexto, os resultados esperados do projecto serão seguramente muito úteis:

- O Conhecimento resultante da análise e avaliação da prática corrente das ferramentas equitativas pelos municípios Portugueses é essencial para proceder a eventuais ajustamentos à corrente legislação.
- As ferramentas de aplicação que são consideradas como um dos resultados do projecto são também vistas como uma contribuição importante à luz da corrente preparação para a nova Lei dos Solos, alterando os estatutos do solo e do direito de propriedade no quadro do sistema de planeamento.

Na sua competência como autoridade nacional para o planeamento do território e desenvolvimento urbano, a DGOTDU será provavelmente um dos maiores utilizadores finais dos resultados deste projecto. Os seus resultados contribuirão para melhorar a actual legislação sobre planeamento e para apoiar a sua implementação pelos municípios Portugueses.

DGOTDU, 2011-02-23  
Vitor Campos  
*Director Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano*

Mensagem de apoio ao projecto na fase de concurso  
Traduzido para português

## Contacto

**Beatriz Condessa**  
CESUR— Instituto Superior Técnico  
Avenida Rovisco Pais  
1049 - 001 Lisboa  
Tel. 21 841 83 01  
Email. [bcondessa@civil.ist.utl.pt](mailto:bcondessa@civil.ist.utl.pt)

