

PRÁTICA DE PEREQUAÇÃO NOS PLANOS DE PORMENOR: CARACTERÍSTICAS CRÍTICAS NOVAS PERSPETIVAS



Beatriz Condessa
Marco Couto Rodrigues
Ana Morais de Sá
Ricardo Tomé



O PLANO AINDA VALE A PENA?

Incerteza e flexibilidade na gestão territorial



SUMÁRIO

I METODOLOGIA

II A PEREQUAÇÃO NO CONTEÚDO DOCUMENTAL DOS PP

III PERSPETIVA DOS TÉCNICOS MUNICIPAIS

IV EXECUÇÃO DE PP COM PEREQUAÇÃO

V PAPEL DO PP

VI CONCLUSÕES

I II III IV V VI

METODOLOGIA

1. Consulta e análise de PP

2. Inquéritos

3. Entrevistas

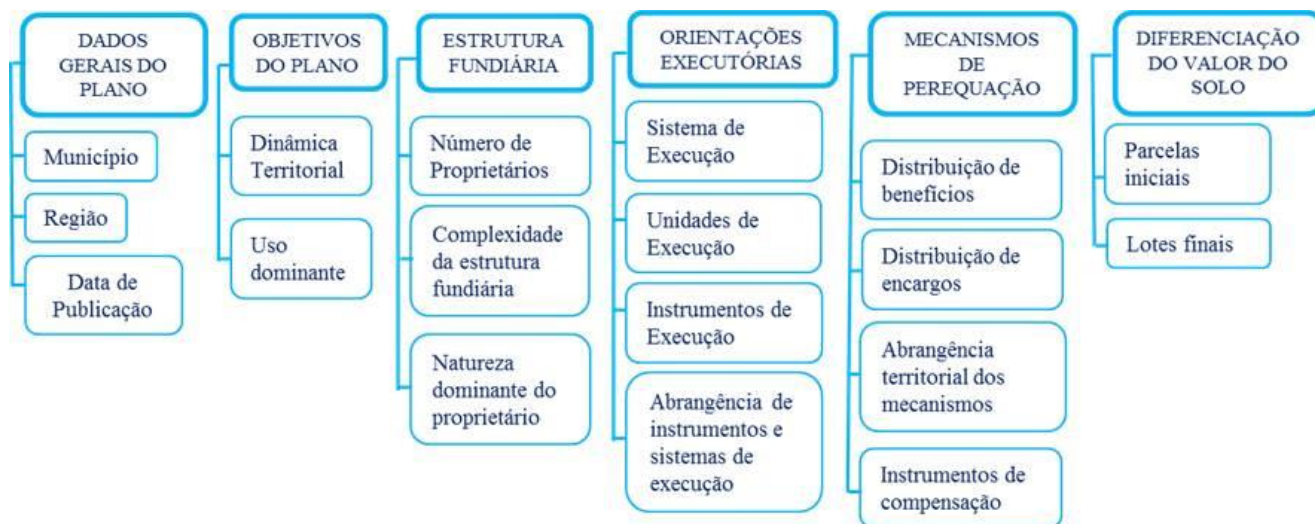
4. Análise da execução e elaboração de PP

Universo de análise:

Todos os PP Publicados desde a publicação do RJGT até final de 2012

Recolha de informação:

Grelha de análise



I

II

III

IV

V

VI

METODOLOGIA

1. Consulta e
análise de PP

2. Inquéritos

3. Entrevistas

4. Análise da
execução e
elaboração de PP

Dirigidos a:

Todos os municípios de Portugal Continental.

Respondidos por:

108 Técnicos Municipais (39% dos Municípios representados).

Objectivo:

Identificar a utilidade, vantagens, obstáculos e dificuldades de operacionalização das práticas de perequação.

Temáticas inquiridas:

- Caracterização do PP;
- Práticas de perequação em Portugal;
- Recursos técnicos e materiais das Câmaras Municipais.

I II III IV V VI

METODOLOGIA

1. Consulta e
análise de PP

2. Inquéritos

3. Entrevistas

4. Análise da execução e elaboração de PP

Entrevistas e levantamento de informação em:

16 Municípios, com experiência na elaboração de:

- 64 PP ao abrigo do RGIJT
(17% do total de PP);
- 34 PP com perequação no conteúdo regulamentar.
(25% do total de PP).

Objectivo das entrevistas:

Conhecer a experiência concreta da concepção e implementação de modelos de perequação em PP.

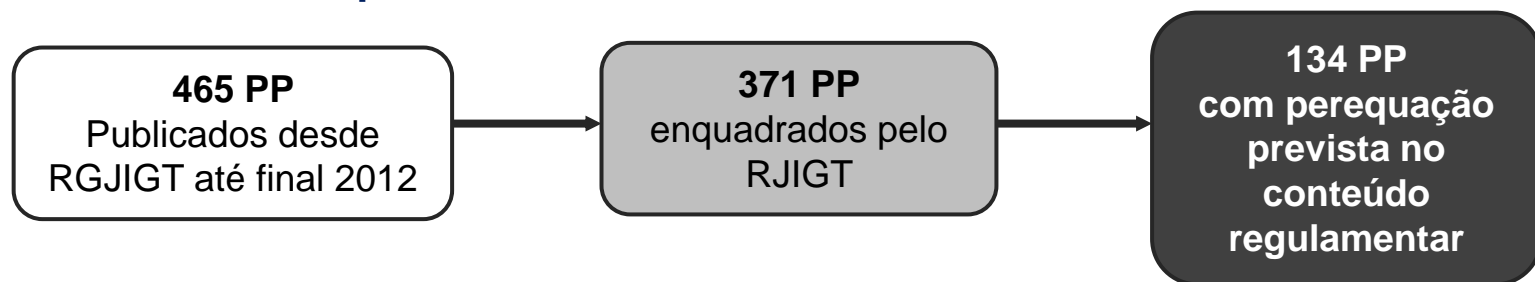
Objectivo da recolha de informação sobre execução e elaboração de PP:

- Verificar a concretização da execução prevista nos PP;
- Verificar o tempo de elaboração dos PP;
- Identificar obstáculos na implementação da perequação na fase de elaboração e de execução dos PP.

I **II** III IV V VI

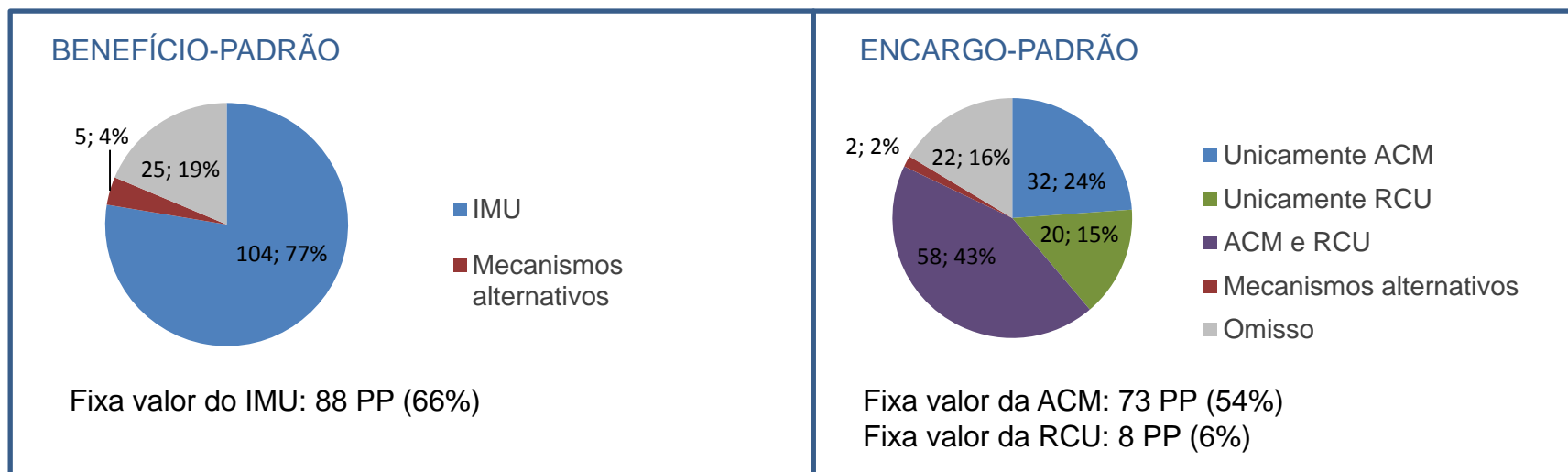
A PEREQUAÇÃO NO CONTEÚDO DOCUMENTAL DOS PP

1. Número total de planos:



2. Características dos modelos de perequação:

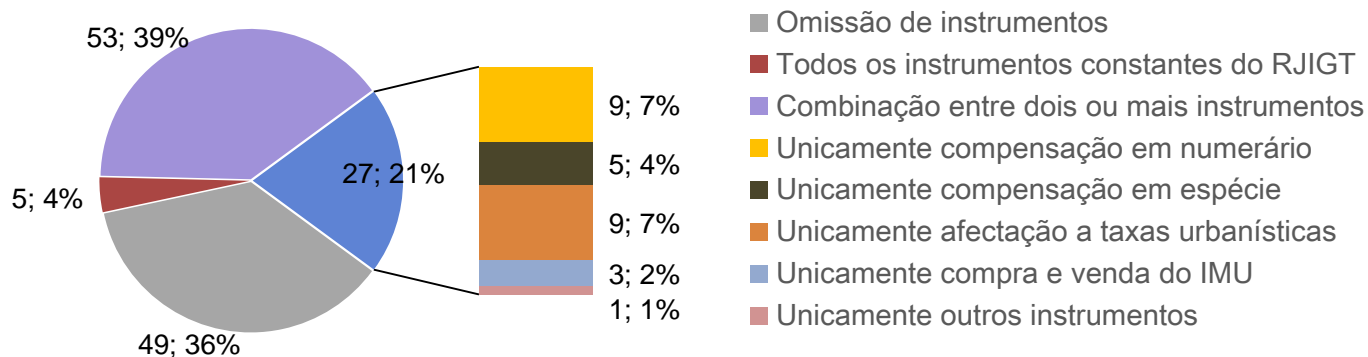
Mecanismos de perequação



I II III IV V VI
A PEREQUAÇÃO NO CONTEÚDO DOCUMENTAL DOS PP





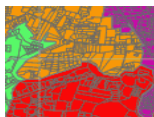

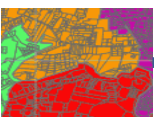

2. Características dos modelos de perequação:

Instrumentos de Perequação



Modelo de cálculo de compensações

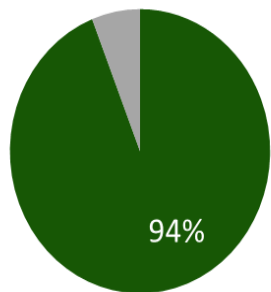
74 PP (56%) apresentam um modelo de cálculo de compensações em regulamento

		DESIGUALDADES PÓS-PLANO			
		NÃO CONSIDERA		CONSIDERA	
DESIGUALDADES PRÉ-PLANO	NÃO CONSIDERA		 57 PP 77%		 4 PP 5%
	CONSIDERA		 9 PP 12%		 4 PP 5%

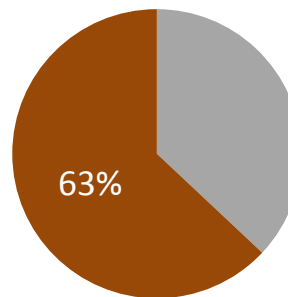
I II III IV V VI

PERSPETIVA DOS TÉCNICOS MUNICIPAIS

1. Valências da Perequação:



Eficaz na promoção da equidade



Eficaz na promoção da eficiência do processo de urbanização

Outras valências para as quais a perequação é considerada eficaz:

- Promoção de desenho urbano qualificado;
- Disponibilização de terrenos (p.e., infraestruturas/equipamentos ou compensação de particulares).

I II **III** IV V VI

PERSPETIVA DOS TÉCNICOS MUNICIPAIS

2. Obstáculos e dificuldades:

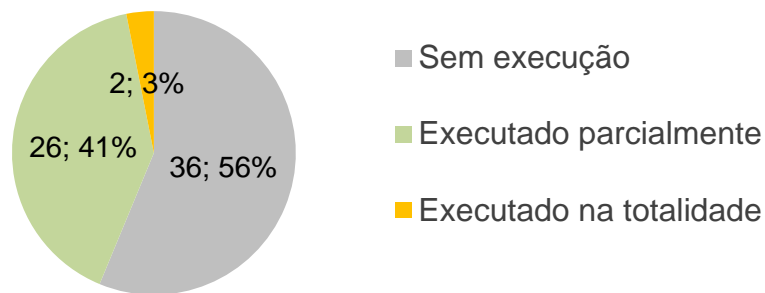
- Ausência de cultura cívica de ordenamento do território;
- Inexistência e desatualização de cadastro;
- Falta de concertação entre interesses privados e entre privados e município;
- Falta de *know-how* dos técnicos municipais e/ou equipas externas sobre mecanismos perequativos.

3. Propostas para melhoria da aplicação:

- Redefinição do código de expropriações;
- Introdução legal da venda forçada de proprietários que não queiram participar na execução ou não cumpram os compromissos assumidos.

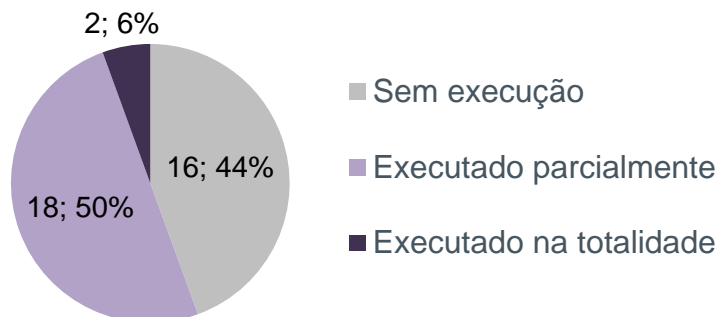
I II III **IV** V VI
EXECUÇÃO DE PP COM PEREQUAÇÃO

1. Resultado agregado:

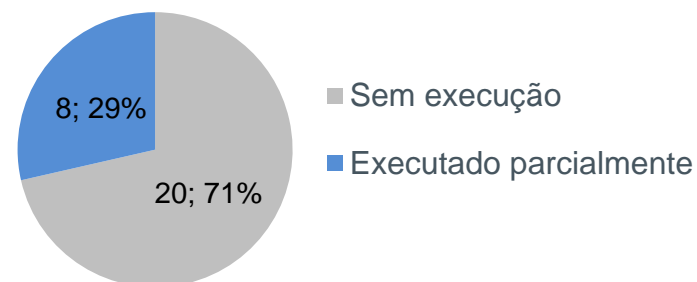


2. Resultado desagregado:

Sem perequação

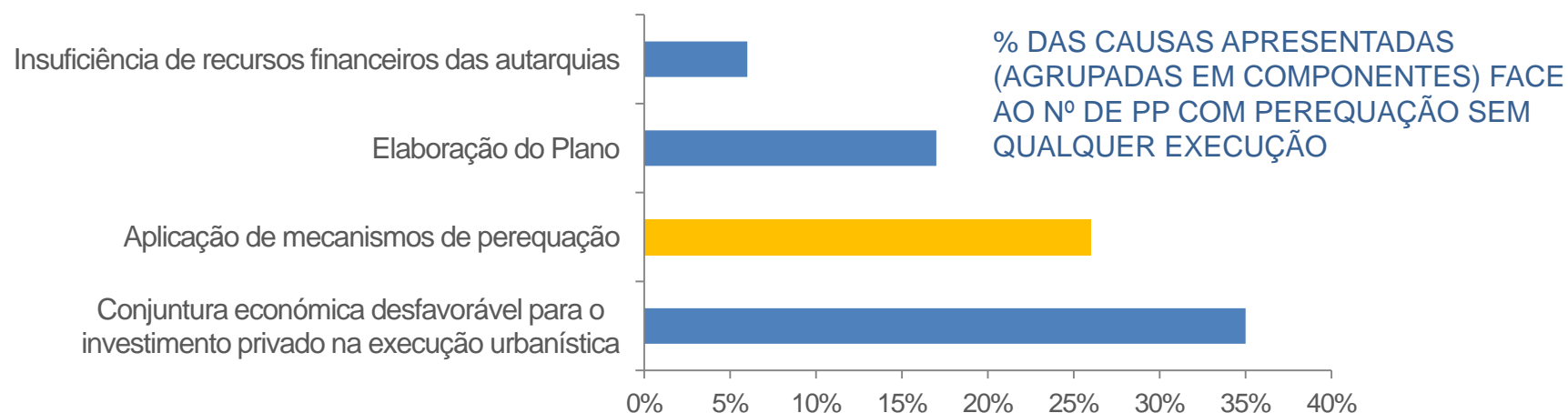


Com perequação



I II III **IV** V VI
EXECUÇÃO DE PP COM PEREQUAÇÃO

3. Porque os PP com perequação não foram executados?



4. Obstáculos na implementação da perequação

- Insuficiente experiência dos técnicos municipais;
- Dificuldades no levantamento, avaliação e gestão do cadastro predial;
- Interoperabilidade dos agentes intervenientes;
- Dificuldades em tornar a execução do plano autofinanciável.

I II III IV **V** VI

PAPEL DO PP

1. Eficácia do PP (de acordo com a perspectiva de 108 técnicos inquiridos)



- Salvar o património;
- Planear a localização de equipamentos ou infraestruturas;
- Planear a reconversão de AUGI.



- Planear a expansão urbana de pequena escala, a curto prazo;
- Enquadrar processos de urbanização em parceria;
- Planear a expansão urbana de larga escala, a médio e longo prazo.

2. Experiência de aplicação (em 16 municípios – de acordo com entrevistas)

- Utilizado para operações urbanísticas muito pontuais;
- Conteúdo eficaz corresponde apenas à componente normativa e regulamentar - incumprimento da programação.
- Vantajoso quando aplicado numa área de intervenção na qual se pode perspetivar rigorosamente a ocupação.

I II III IV **V** VI

PAPEL DO PP

3. Reflexão crítica

- O PP deve promover uma concertação de interesses entre os vários agentes, para assegurar a sua concretização.
- O PP tem que identificar os mecanismos e os instrumentos necessários que garantam a afectação explícita de todos meios necessários à sua execução, em particular dos financeiros.
- É necessário um enquadramento legal que permita que a administração pública se possa substituir aos proprietários, nos casos em que não seja possível a negociação.
- As UE podem ser alternativas ao PP:
 - vantagens** – celeridade e flexibilidade;
 - desvantagens** – inexperiência; necessidade de papel activo dos técnicos municipais, dificuldade de aplicar instrumentos impositivos.

I II III IV V **VI**

CONCLUSÕES

De acordo com os técnicos municipais:

- Os princípios basilares da Perequação são reconhecidos.
- A aplicação prática da perequação enfrenta obstáculos de ordem **técnica, legal e cultural**, sendo a **falta de cultura cívica para as questões do ordenamento do território** o obstáculo mais relevante.

A experiência da aplicação e implementação da perequação em PP mostra que:

- Apenas uma parte dos PP contém disposições perequativas no seu conteúdo regulamentar, ou com conteúdo insuficiente para operacionalizar a sua implementação.
- A execução de planos com perequação é residual.
- A implementação de planos está condicionada principalmente pela **inexistência de uma prática consolidada**.

Para superar os obstáculos verificados:

- É necessária uma **intensa participação pública** capaz de motivar os proprietários para a concretização coordenada das acções de planeamento.
- É necessário uma revisão do quadro legal, de modo a:
 - ✓ Regular a **implementação da perequação** na sua fase executória;
 - ✓ Possibilitar um **papel mais interventivo** dos municípios nos processos de execução urbana.



Beatriz Condessa
Marco Couto Rodrigues
Ana Morais de Sá
Ricardo Tomé

beatriz.condessa@ist.utl.pt
marco.couto@ist.utl.pt
ana.morais.sa@ist.utl.pt
ricardo.tome@ist.utl.pt

<http://projectopercom.ist.utl.pt>

FCT

Fundação para a Ciência e a Tecnologia
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CIÊNCIA

The Portuguese Foundation for Science and Technology (FCT)
provided the financial support for this research
(Project PERCOM - PTDC/AUR-URB/120509/2010).

O PLANO AINDA VALE A PENA?

Incerteza e flexibilidade na gestão territorial

