

NOTA DE IMPRENSA

PROPOSTA DE LEI DE BASES DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO (PPL183-XII)

Lisboa, 28 de Novembro de 2013

A Assembleia da República apreciará amanhã a proposta de Lei de Bases da Política de Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (ppl183-XII). Esta proposta declara objectivos meritórios, incluindo a salvaguarda das potencialidades do solo, a prevenção de riscos, a salvaguarda da biodiversidade e do património natural, cultural e paisagístico, a aposta na reabilitação urbana, o combate à especulação imobiliária, a eficiência energética — objectivos que o GEOTA defende há décadas e que naturalmente aplaudimos. Podemos dizer que as ferramentas agora criadas vão no bom sentido. Subsistem no entanto um conjunto substancial de preocupações que esta proposta de lei não clarifica.

Recordemos que temos hoje em Portugal indicadores de (des)ordenamento muito preocupantes: 6 milhões de habitações para 4 milhões de famílias; 800 000 casas devolutas; meio milhão de habitações em más condições de conservação; 75% do parque habitacional não cumpre as normas de eficiência energética; 1% do território expectante, classificado como “urbanizável” mas sem qualquer necessidade ou perspectiva, ou, de vir a ser edificado; uma urbanização dispersa e caótica, mal servida de transportes públicos e de equipamentos sociais; 22% do território em Rede Natura 2000 e 40% em reserva ecológica nacional, essenciais na prevenção de riscos e na geração de água e biodiversidade, mas que não recebem qualquer contrapartida por esse serviço público fundamental.

Como aspectos positivos desta proposta de lei destacamos:

- Promove-se o princípio da gestão racional do solo e a intenção de que a expansão urbana só aconteça quando a oferta existente estiver esgotada, com enfoque a ser dado à reabilitação;
- Promove-se que edifícios em estado de ruína ou sem condições de habitabilidade, bem como terrenos resultantes da sua demolição, possam ser sujeitos a expropriação ou venda forçada;
- Permite-se a recuperação social de terrenos sem dono conhecido, através de uma bolsa de terras;
- Prevê-se a identificação e captação social de mais-valias criadas por plano ou acto administrativo.

Como aspectos omissos ou insuficientes nesta lei destacamos:

- A proposta subvaloriza grosseiramente a dimensão natural e ambiental do território: nunca se fala dos serviços prestados pelo ecossistema, da segurança alimentar, ou do recurso solo na perspectiva da sua conservação. O solo é tratado quase só na perspectiva limitada de suporte de actividades económicas;
- Não se vê orientação para a compatibilização da informação do planeamento, fiscalidade, registo predial e cadastro, uma ferramenta essencial para viabilizar um conjunto de medidas de gestão;
- Não é claro se ou como serão desclassificadas áreas hoje designadas como urbanizáveis;
- Não é previsto nenhum mecanismo de compensação dos serviços prestados pelos ecossistemas, em favor quer das autarquias quer dos donos dos terrenos;
- Não há mecanismos para financiar a requalificação urbana e a recuperação de áreas degradadas;
- Não é claro se é possível captar mais-valias passadas criadas por actos administrativos;
- Embora seja teoricamente positiva a concentração de todas as normas de ordenamento no Plano Director Municipal (PDM), a experiência histórica demonstra que tem sido muito difícil passar as regras de outros planos para o nível municipal. Na prática cria-se um atraso de três anos na aplicação de planos de nível superior, e não é claro o que acontece caso a transposição para os PDM não seja adequada (prevê-se a suspensão de certas normas, mas não são claras as normas supletivas). Não são criados mecanismos de intervenção, do Estado ou dos cidadãos, para prevenir ou enfrentar situações desse tipo.

Em síntese, esta lei é um passo na direcção certa, mas de forma tímida e com ferramentas insuficientes face à magnitude dos desafios em presença. Mais informação em www.geota.pt