

CONGRESSO URBANISTAS

**HABITAÇÃO, MERCADO E CLIMA:
QUAL O PAPEL DO PLANEAMENTO
TERRITORIAL?**

TERRITÓRIO E EMERGÊNCIA CLIMÁTICA: ORDENAMENTO E GESTÃO


Teresa Andresen, arquiteta paisagista

FEUP. 30.10.2025

An official website of the European Union How do you know? ▾

European Commission

Housing



Notuddsparken in Västerås, Sweden © New European Bauhaus


Affordable housing

People across Europe are struggling to find an affordable place to live, work, raise their families, and go about their daily lives. A safe and stable home is a basic need, yet in many countries, there is a growing housing crisis with many different faces. Housing affordability has become a widespread and urgent issue across Europe, which is why affordable housing is a top priority for the Commission to ensure [European social fairness](#).

An official website of the European Union How do you know? ▾

European Commission

Home > Commission's priorities > European social fairness



Supporting people, strengthening our societies and our social model

https://housing.ec.europa.eu/index_en

The Affordable Housing Dialogue

To prepare the first ever European Affordable Housing Plan, the Commission is carrying out an Affordable Housing Dialogue throughout 2025. The scope is to collect knowledge and data from stakeholders across Member States.

Get the overview of what to expect and how to participate here.

- 12 May - 4 June 2025**
Closed for feedback: Call for evidence
313 stakeholders and citizens have [contributed](#) to the **call for evidence** that closed 4 June 2025. It will help outline the Commission's intended approach to the European Affordable housing Plan.
- 30 June 2025**
Kick-off meeting of the Housing Advisory Board
The **Housing Advisory Board** is an expert group tasked with providing concrete, independent policy recommendations for the Commission to consider in preparing the European Affordable Housing Plan. Over 200 qualified individuals applied for the **15 seats on the board**, underscoring the significant interest and commitment towards tackling the challenges of affordable housing.
- 11 July 2025 - 17 October 2025**
Closed for feedback: Public consultation
The Commission launched a **public consultation**, aiming at collecting views from general public and experts on possible policy solutions.
- Upcoming**
The European Affordable Housing Plan
Based on the input from the dialogue, the Commission will present the European Affordable Housing Plan.

The consultation will be complemented with thematic **expert workshops** in several topics.



Apartments renovated following the WoVita procedure in Wetzlar, Germany
© New European Bauhaus



Dan Jørgensen is the first-ever EU Commissioner for Housing. Working with the rest of the College, he is supported by a Housing Task Force to coordinate work stream.

© European Parliament. Photo: Mia MIHALJEVIC

European Affordable Housing Plan 2025?

Across Europe, there is a palpable feeling of injustice especially among our young people.

The ones who can't afford the rents being charged. The ones who can't get a place to call home.

Students, forced to turn down their college place.

Young people forced to put off starting a family.

In Europe, over 1 in 4 people between the ages 15 to 29 live in overcrowded conditions.

In many countries, young people have to live with their parents until over 30 years old because they cannot afford a home of their own.

This cannot continue.

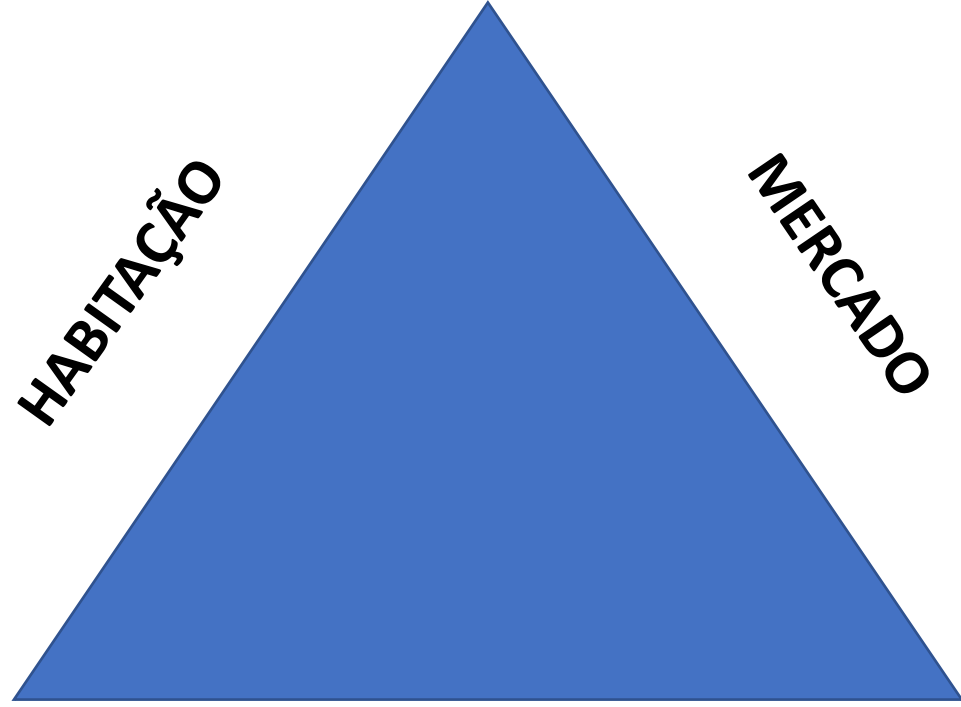
*Speech by Commissioner Jørgensen at the High-level
Conference on Affordable and Sustainable Housing
29 set 2025*



Dan Jørgensen is the first-ever EU Commissioner for Housing. Working with the rest of the College, he is supported by a Housing Task Force to coordinate work stream.

© European Parliament. Photo: Mia MIHALJEVIC

COMISSÁRIO EUROPEU DA HABITAÇÃO.



MERCADO E HABITAÇÃO

HABITAÇÃO E MERCADO

O mercado imobiliário é determinante na distribuição social do acesso à habitação:

A **gentrificação** das cidades

1964. Ruth Glass

O movimento da classe média para os bairros operários de Londres e impacto nessas áreas urbanas.

As políticas públicas de habitação



[Ver diferenças entre versões deste artigo](#)

[□ Artigo anterior](#)

[Artigo seguinte □](#)

Parte I > Título III > Capítulo II

Artigo 65.º

(Habitação e urbanismo)

1. Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.
2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:
 - a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
 - b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
 - c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;
 - d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.
3. O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.
4. O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais definem as regras de ocupação, uso e transformação dos solos urbanos, designadamente através de instrumentos de planeamento, no quadro das leis respeitantes ao ordenamento do território e ao urbanismo, e procedem às expropriações dos solos que se revelem necessárias à satisfação de fins de utilidade pública urbanística.
5. É garantida a participação dos interessados na elaboração dos instrumentos de planeamento urbanístico e de quaisquer outros instrumentos de planeamento físico do território.

VER ALTERAÇÕES

Alterado pelo/a Artigo 10.º do/a [Lei Constitucional n.º 1/2004 - Diário da República n.º 173/2004, Série I-A de 2004-07-24](#), em vigor a partir de 2004-07-29

Constituição da República Portuguesa

8ª Edição

Le Constitutionnel n° 1209, de 12 de Agosto
Revue de Droit Social et des Droits de l'Homme
Instituto de Direito Constitucional
Instituto de Direito da Cidadania
Instituto de Direito Administrativo e do Regime Local



2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

- a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
- b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
- c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;
- d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.

3. O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.



2. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado:

- a) Programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social;
- b) Promover, em colaboração com as regiões autónomas e com as autarquias locais, a construção de habitações económicas e sociais;
- c) Estimular a construção privada, com subordinação ao interesse geral, e o acesso à habitação própria ou arrendada;
- d) Incentivar e apoiar as iniciativas das comunidades locais e das populações, tendentes a resolver os respectivos problemas habitacionais e a fomentar a criação de cooperativas de habitação e a autoconstrução.

3. O Estado adoptará uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar e de acesso à habitação própria.

O ACESSO À HABITAÇÃO NÃO SE RESUME APENAS AO PREÇO DA RENDA OU DO IMÓVEL.

A SITUAÇÃO DE VIDA DE CADA UM .

MERCADO E HABITAÇÃO HABITAÇÃO E MERCADO

O mercado imobiliário é determinante na distribuição social do acesso à habitação:

A **gentrificação** das cidades

1964. Ruth Glass

O movimento da classe média para os bairros operários de Londres e impacto nessas áreas urbanas.

As políticas (públicas) de habitação

A igualdade de acesso a uma habitação digna

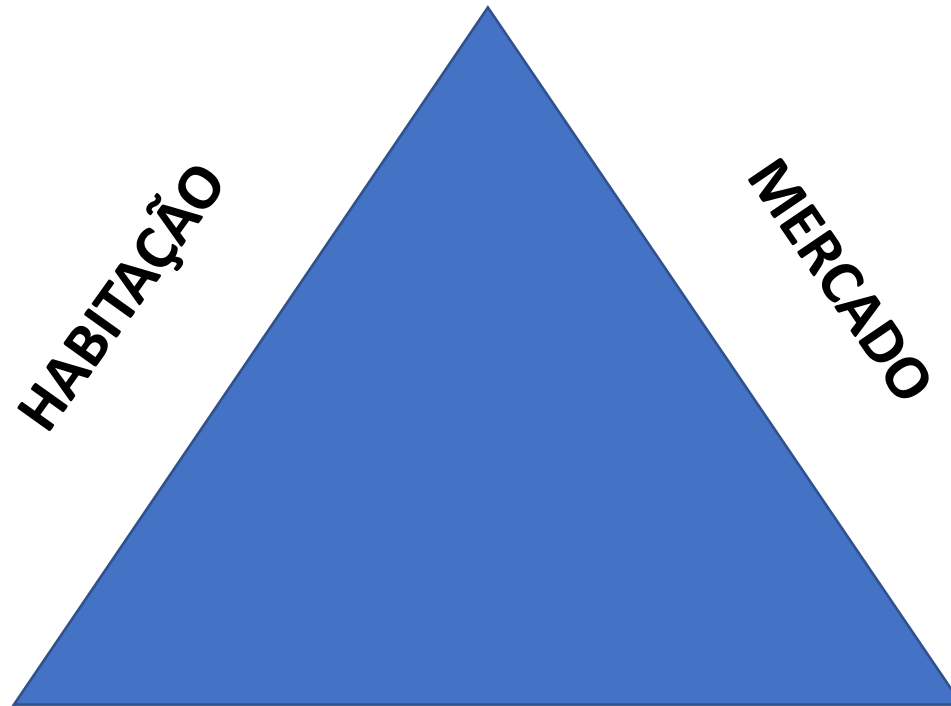
A alternância dos ciclos políticos liberalizantes



A faint, light blue map of Rome is visible in the background, showing the city's layout and landmarks. The text is overlaid on this map.

CONGRESSO
URBANISTAS

CONGRESSO
URBANISTAS



CLIMA

HABITAÇÃO E MERCADO e CLIMA

2024 foi o ano mais quente já registado a nível global e em que, pela primeira vez, se atingiu uma temperatura média superior a 1,5°C acima dos níveis pré-industriais.

A EMERGÊNCIA CLIMÁTICA

Lei de Bases do Clima - Lei n.º 98/2021 de 31 de dezembro



Artigo 2.º

Emergência climática

- 1 — É reconhecida a situação de emergência climática.
- 2 — O disposto no número anterior não constitui uma declaração de estado de emergência ao abrigo do artigo 19.º da Constituição da República Portuguesa, sem prejuízo de este vir a ser declarado por motivos relacionados com o clima.

CAPÍTULO IV

Instrumentos de planeamento e avaliação

SECÇÃO I

Princípios gerais

Artigo 18.º

Política climática

- 1 — O Estado Português compromete-se a alcançar a neutralidade climática até 2050, que se traduz num balanço neutro entre emissões de gases de efeito de estufa e o sequestro destes gases pelos diversos sumidouros.
- 2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Governo estuda, até 2025, a antecipação da meta da neutralidade climática, tendo em vista o compromisso da neutralidade climática o mais tardar até 2045.

Artigo 24.º

Planos setoriais de adaptação às alterações climáticas

1 — O Governo desenvolve e aprova, de cinco em cinco anos, em diálogo com as estruturas representativas de cada setor, planos setoriais de adaptação às alterações climáticas, a vigorar por um período de cinco anos.

2 — Os planos setoriais de adaptação às alterações climáticas adotam a estratégia setorial de adaptação para o período em referência nas seguintes áreas:

- a) Território, geografia e meio natural;
- b) Infraestruturas, equipamentos e meio construído; e
- c) Atividades económicas, sociais e culturais.

Artigo 74.º

Aprovação de planos setoriais

Até ao final do ano de 2023 são aprovados planos setoriais de mitigação e planos setoriais de adaptação às alterações climáticas para os setores considerados prioritários.

HABITAÇÃO E MERCADO e EMERGÊNCIA CLIMÁTICA **RESILIÊNCIA**

Segurança - fenômenos extremos

Sustentabilidade - eficiência energética, economia circular, travar o desperdício da água, ... hortas nas coberturas ...

Justiça climática - populações vulneráveis ao risco ...

Crédito e fiscalidade ...



PROJETO DE ESTRATÉGIA NACIONAL DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS 2030

29 de outubro de 2025

PARTICIPA



ESTRATÉGIA NACIONAL DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS 2030

0
participações

2
a seguir

Consulta
Aberta

Consulta
em Análise

Consulta
Encerrada

Consulta aberta entre 2025-10-29 e 2025-11-30
[Ver documentos](#)

Agência para o Clima - ApC IP.

PROJETO DE
ESTRATÉGIA NACIONAL
DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES
CLIMÁTICAS
2030

CONSULTA PÚBLICA



Figura 2- Panorama de política de ação climática e adaptação ao nível europeu e nacional para a ENAAC 2030.

PROJETO DE ESTRATÉGIA NACIONAL DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS 2030

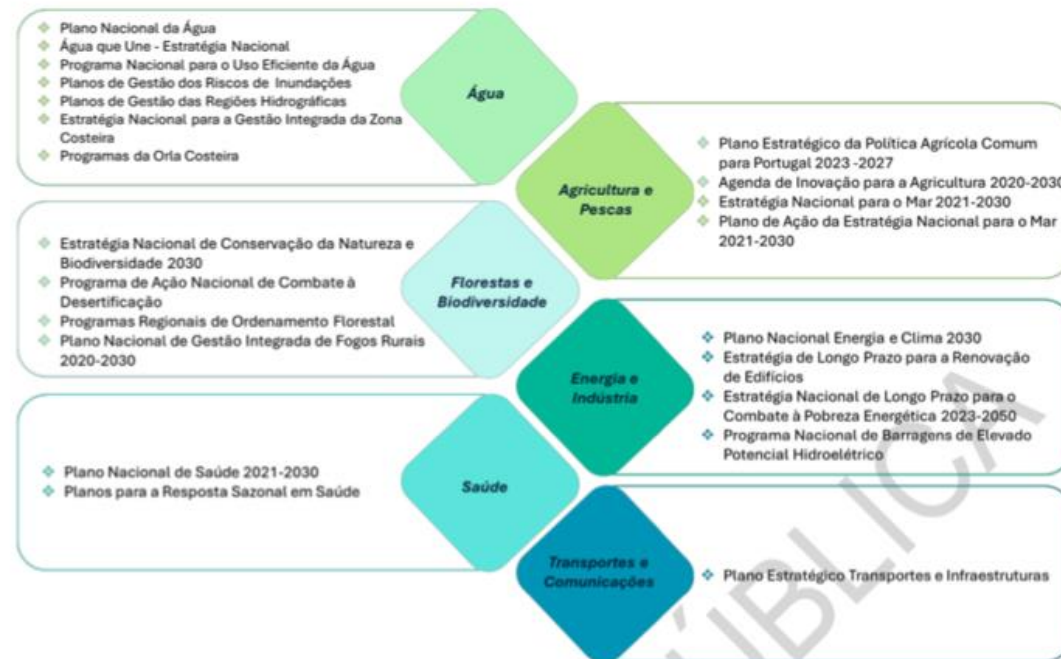


Figura 3 - Listagem não exaustiva de estratégias e planos setoriais e temáticos relevantes para a ENAAC 2030.

PROJETO DE
ESTRATÉGIA NACIONAL
DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES
CLIMÁTICAS
2030

Planos Setoriais de Adaptação

Os Planos Setoriais de Adaptação às Alterações Climáticas são instrumentos de planeamento da política de ação climática, previstos no âmbito do artigo 24.º da LBC, visando a adoção de uma estratégia setorial de adaptação. Os planos setoriais de adaptação devem ser elaborados pelos Ministérios relevantes em estreita articulação com o Ministério do Ambiente e Energia, em alinhamento com os instrumentos de política climática europeia e nacional.

A LBC, no seu artigo 74.º, define a necessidade de elaboração dos Planos para os setores considerados prioritários e que a seguir se enumeram:

- ❖ Água (inclui recursos hídricos e litoral)
- ❖ Agricultura e Pescas
- ❖ Florestas e Biodiversidade
- ❖ Saúde
- ❖ Energia e indústria
- ❖ Transportes e Comunicações

PROJETO DE ESTRATÉGIA NACIONAL DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS 2030

29 de outubro de 2025

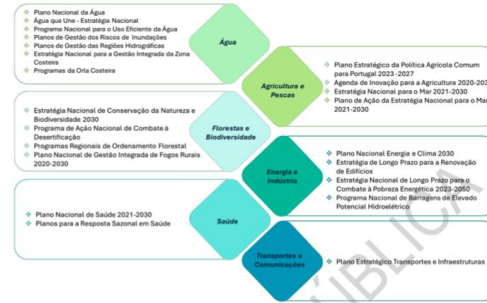


Figura 3 - Listagem não exaustiva de estratégias e planos setoriais e temáticos relevantes para a ENAAAC 2030.

Planos Setoriais

Água / Planeamento e Ordenamento / Planos Setoriais

01. Urbano
02. Agrícola
03. Energia
04. Indústria
05. Turismo
06. Conservação da Natureza

18 Maio, 2021

PROJETO DE ESTRATÉGIA NACIONAL DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES CLIMÁTICAS 2030

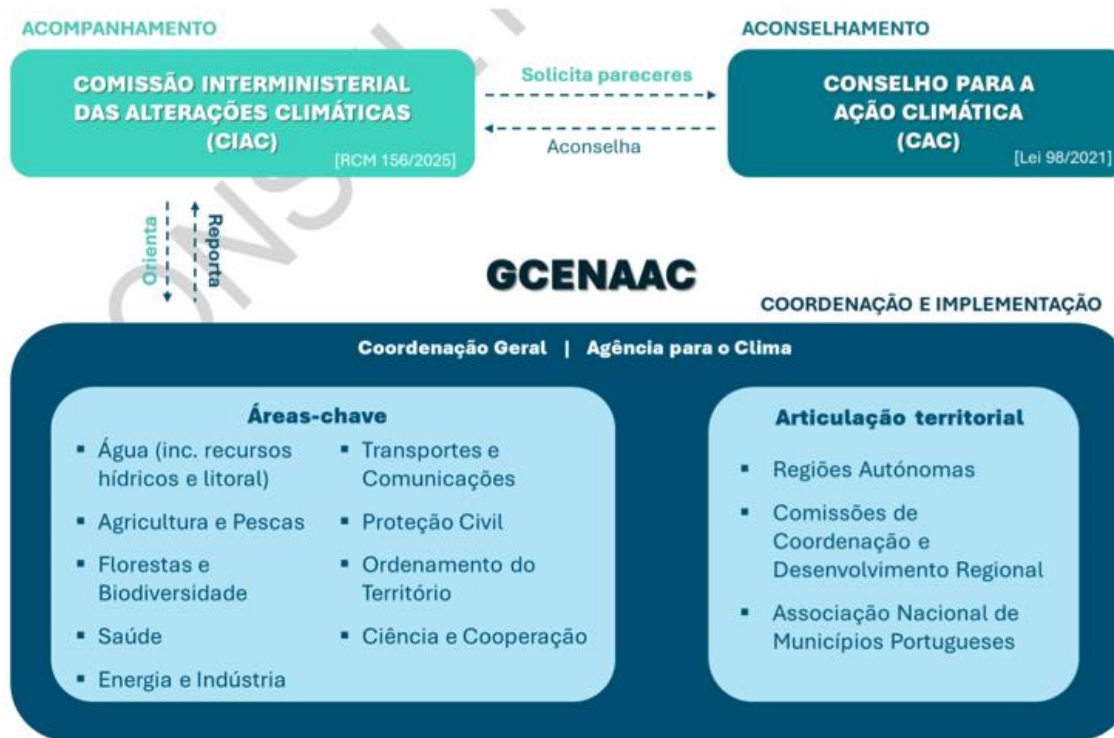


Figura 5 – Modelo de governança da ENAAC 2030.

PROJETO DE
ESTRATÉGIA NACIONAL
DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES
CLIMÁTICAS
2030

CONSULTA PÚBLICA

*A adaptação às alterações climáticas consiste num **processo de ajustamento da sociedade e do território** aos efeitos das mudanças observadas e previsíveis do clima, com o objetivo de moderar danos ou aproveitar oportunidades (p. 5) .*

PROJETO DE
ESTRATÉGIA NACIONAL
DE ADAPTAÇÃO ÀS ALTERAÇÕES
CLIMÁTICAS
2030

CONSULTA PÚBLICA

*A adaptação às alterações climáticas consiste num **processo de ajustamento da sociedade e do território** aos efeitos das mudanças observadas e previsíveis do clima, com o objetivo de moderar danos ou aproveitar oportunidades (p. 5) .*

MEDIDAS DE ADAPTAÇÃO E MITIGAÇÃO

CONGRESSO URBANISTAS

TERRITÓRIO E EMERGÊNCIA CLIMÁTICA: ORDENAMENTO E GESTÃO



Destaque Lei dos solos

Há mais procura por solos rústicos, mas não para habitação

A procura por terrenos rústicos está a aumentar este ano, depois das alterações feitas à chamada lei dos solos. Mas é o desenvolvimento de projectos agrícolas que explica a maioria deste movimento

Rafaela Burd Helvas

Mais de oito meses depois de o Governo ter alterado aquela que tem sido apelidada de lei dos solos, com o objectivo de disponibilizar mais terrenos para a construção de habitação, o mercado está longe de começar a comportar-se como era esperado pelo executivo. A procura por este tipo de terrenos rústicos está a crescer e, com ela, os preços também vão registando aumentos em várias regiões, ainda que não haja uma tendência bem definida a nível nacional. Mas, ao contrário daquele que era o objectivo do Governo com as alterações feitas àquele lei, não é a construção de habitação que está a motivar esta evolução. A procura é feita, sobretudo, por investidores que planeiam desenvolver projectos agrícolas ou expandir aqueles que já detêm.

Em causa está o Decreto-Lei 117/2024, aprovado em Conselho de Ministros sem passar pelo escrutínio parlamentar e publicado em Diário da República no final do ano passado,

que veio introduzir novas normas no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT). Criticado por parte de centenas de especialistas ligados a várias áreas, o diploma foi alvo de polémica durante meses e acabou por ser objecto de uma apreciação parlamentar, no âmbito da qual os partidos da esquerda apresentaram projectos para a cessação da sua vigência. O PS e o Chega impediram que a lei caísse, apresentando, por outro lado, várias propostas de alteração ao decreto-lei original.

O diploma final, já com várias alterações em relação à versão inicial, foi publicado no passado mês de Abril, com efeitos retroactivos a 31 de Dezembro de 2024. Apesar das mudanças, muito do espírito original do decreto desenhado pela equipa de Luís Montenegro manteve-se e a lei agora em vigor vem, essencialmente, facilitar a reclassificação de solos rústicos em urbanos para fins de construção habitacional, desde que se trate de habitação pública, casas destinadas ao arrendamento acessível ou habitações a custos controlados.

Foi o próprio Governo (que, duran-

te o processo de apreciação parlamentar, viu ser eliminado o conceito de "valor moderado", que tentou introduzir e que permitiria a venda de casas nos solos reclassificados por preços considerados especulativos) a considerar que as alterações impostas ao seu decreto-lei permitam manter aquele que foi sempre o objectivo anunciado.

"As alterações introduzidas no Parlamento preservaram o essencial dos objectivos da lei: baixar os preços das casas, aumentando a oferta de terrenos para construção", escrevia, num artigo de opinião publicado a 1 de Março neste jornal, o então ministro Adjunto e da Coesão Territorial, Manuel Castro Almeida, que hoje acumula esta pasta com a da Economia.

Os dados fornecidos ao PÚBLICO por três imobiliárias mostram um cenário diferente do prometido. Os operadores deste sector consideram que é cedo para tirar conclusões quanto ao impacto que a nova lei poderá ter sobre os preços dos terrenos rústicos, até porque foram concretizadas poucas operações de venda desde que a lei está em vigor. Por



outro lado, muitos dos terrenos são vendidos pelos proprietários sem mediação imobiliária, o que dificulta a análise estatística. Mas já é possível analisar a evolução da procura, cujo comportamento parece distanciar-se, em muito, das expectativas.

A Remax, a Era Portugal e o Imovirtual dão todos conta de crescimentos significativos da procura por terrenos rústicos durante o primeiro semestre deste ano. No caso do Imovirtual, um portal apenas digital, este indicador é medido através do número de sessões mensais únicas dedicadas à pesquisa de terrenos: foram 26.435 pesquisas, um crescimento de 17,5% em relação a igual período do ano passado, evolução que Sílvia Bozza, directora de marketing do Imovirtual, considera que reflecte "o interesse crescente por este segmento, num contexto marcado por novas dinâmicas de investimento e planeamento urbano e rural".

Também a Era dá conta de um crescimento da procura (medida com base no número de clientes registados na imobiliária) em torno dos 17%, destacando-se os distritos de Faro,

“ [Decreto-lei] veio simplificar processos de reconversão de solo, incentivando projectos agrícolas, ambientais e de reabilitação em zonas rurais ”

Rui Torgal
Presidente executivo da Era Portugal



Évora e Viana do Castelo.

Já a Remax indica que a procura por terrenos rústicos é "naturalmente menos intensa" do que por fogos habitacionais, mas destaca índices elevados de procura em vários distritos, como Lisboa, Setúbal, Porto, Faro, Santarém e Braga.

A habitação não está, contudo, nos planos da maioria dos que têm procurado por este tipo de solo. Segundo explica Manuel Alvarez, presidente da Remax em Portugal, o perfil dos potenciais compradores de terrenos rústicos "é sobretudo composto por investidores que procuram alargar as zonas de exploração agropecuária e/ou florestal que possuem", bem como por "alguns poucos cidadãos estrangeiros e alguns casais jovens e outros já reformados que pretendem um refúgio no campo".

Um cenário semelhante é identificado por Rui Torgal, presidente executivo da Era em Portugal, que começa por notar que o crescimento de quase 10% da oferta de terrenos rústicos no primeiro semestre deste ano foi "um resultado directo da regularização de propriedades para venda

e, ainda, de um maior interesse em promover solos agrícolas". Os distritos com maior crescimento da procura por este tipo de terreno, acrescenta, são aqueles onde se verifica "uma pressão significativa, sobretudo em terrenos com potencial para turismo rural, agricultura biológica ou construção sustentável". E o decreto-lei desenhado pelo Governo, conclui o responsável, "veio simplificar processos de reconversão de solo, incentivando projectos agrícolas, ambientais e de reabilitação em zonas rurais", com "vantagens fiscais e processuais" a trazerem "melhores condições para quem procura investir fora dos grandes centros urbanos".

Preços dispare
Embora o número de operações de vendas concretizadas não permita traçar um retrato claro sobre a evolução dos preços durante este ano, os dados já disponíveis apontam para que os preços dos terrenos rústicos estejam a aumentar, ainda que a evolução seja dispar por todo o país e a evolução seja quedas em algumas regiões.

A procura por terrenos rústicos está a aumentar, de acordo com as consultoras, sobretudo por parte de investidores

6%
é a subida no semestre do preço médio dos terrenos rústicos, segundo a Era. Em Bragança, terá sido de 36%, diz a Imovirtual

em pensar, os preços dos terrenos rústicos não aumentaram significativamente, tal como tem acontecido com outros tipos de imóveis, até pelas razões já apresentadas anteriormente: procura menos intensa, menor disparidade entre oferta-procura e rotação muito reduzida (os imóveis podem estar anos no mercado para serem vendidos)", resume Manuel Alvarez.

Os dados do Imovirtual mostram que o preço médio dos terrenos rústicos aumentou a dois dígitos em vários distritos: Bragança lidera, com um aumento superior a 36%, seguindo-se a ilha Terceira, com um crescimento de 18%, a ilha da Madeira e Vila Real, ambas com uma subida em torno de 13%. Em sentido contrário, verificam-se quedas acentuadas em Beja (uma diminuição de quase 40%), ilha do Porto Santo (27%) e Faro (perda de 25%).

A Era também aponta para "uma grande disparidade regional", mas indica que o preço médio dos terrenos rústicos subiu cerca de 6%, a nível nacional, durante o primeiro semestre deste ano.

Pouca oferta para procura crescente

Tal como acontece há já vários anos no que diz respeito às casas, também no caso dos terrenos rústicos a procura tem ultrapassado largamente a oferta.

Os dados das consultoras imobiliárias sobre a oferta deste tipo de terrenos são dispare, mas revelam números de anúncios que são considerados baixos.

Se, no caso da Era Portugal, a consultora dá conta de um aumento de quase 10% nos terrenos anunciados, a Remax indica que a oferta se manteve "praticamente igual, com um ligeiro acréscimo de 1%", uma evolução explicada pelo facto de este tipo de imóvel ser "o que menor rotação tem", advogam os seus responsáveis.

Já o portal especializado Imovirtual dá conta de que, entre Janeiro e Junho deste ano, foram publicados, em média, 47.739 anúncios de terrenos para venda, o que corresponde a uma queda de quase 10% em relação a igual período do ano passado.

Este movimento não foi, contudo, transversal a todo o país, verificando-se aumentos de oferta nos distritos de Bragança, Faro, Guarda, ilha de São Jorge, Vila Real e Viseu.

A agravar o cenário poderá estar o desencontro entre as localizações da oferta e da procura. Faro é o único distrito que surge entre aqueles que apresentam maior crescimento da procura e também de oferta.

Por outro lado, a Era destaca Évora e Viana do Castelo como outras das regiões onde surgiu mais interesse por terrenos rústicos.

Já a Remax aponta para os distritos de Lisboa, Setúbal, Porto, Santarém e Braga (embora ressalve que muita da oferta disponível não é mediada por agências imobiliárias).

Ao todo, a rede da Remax tinha "mais de dois mil lotes de terrenos rústicos disponíveis ao fecho do semestre, uma pequena parte dos mais de 13 mil lotes de terreno disponíveis, já incluindo os urbanos e mistos".

 **Finanças**

Lei dos Solos: tudo o que precisa de saber antes de construir

 3 minutos de leitura  Publicado a 22 maio 2025



A nova Lei dos Solos abre portas para construir onde antes era proibido, mas nem todos os terrenos estão livres. Vê o que mudou e o que é preciso saber antes de avançar.



CONGRESSO **URBANISTAS**

HABITAÇÃO, MERCADO E CLIMA:
QUAL O PAPEL DO PLANEAMENTO
TERRITORIAL?

CONGRESSO URBANISTAS

HABITAÇÃO, MERCADO E CLIMA:
QUAL O PAPEL DO PLANEAMENTO
TERRITORIAL?

HABITAÇÃO, MERCADO E EMERGÊNCIA CLIMÁTICA

1 – Um Plano setorial de Adaptação às Alterações Climáticas para a **Habitação**

2 – Necessidade de inovar, renovar e consensualizar no exercício de ordenamento do território e da gestão da paisagem em situação de emergência climática



1 – Um Plano setorial de Adaptação às Alterações Climáticas para a **Habituação**

EXPOSIÇÃO de:

Pessoas

Ativos económicos

Territórios e paisagens

VULNERABILIDADE

RISCO

2 – Necessidade de inovar, renovar e consensualizar no exercício de ordenamento do território e da gestão da paisagem em situação de emergência climática

2 – Necessidade de inovar, renovar e consensualizar no exercício de ordenamento do território e da gestão da paisagem em situação de emergência climática

NECESSIDADE DE

INOVAR e RENOVAR | novidades e alternativas

CONSENSUALIZAR

CONCEITOS e TERMINOLOGIA

MÉTODOS e PROCEDIMENTOS

PRÁTICAS

2 – Necessidade de inovar, renovar e consensualizar no exercício de ordenamento do território e da gestão da paisagem em situação de emergência climática

NECESSIDADE DE

INOVAR e RENOVAR | novidades e alternativas

CONSENSUALIZAR

CONCEITOS e TERMINOLOGIA

MÉTODOS e PROCEDIMENTOS

PRÁTICAS

TERRITÓRIO E PAISAGEM

PLANEAR E ORDENAR

GERIR E PROJETAR

TERRITÓRIO | PAISAGEM

PLANEAR E ORDENAR O TERRITÓRIO

PLANEAR O TERRITÓRIO – Definir as linhas estratégicas de ação territorial considerando que os objetivos de desenvolvimento tendem a ser ambiciosos enquanto que os recursos tendem a ser escassos



Identificar PRIORIDADES.

ORDENAR O TERRITÓRIO - Definir o regime de ocupação, uso e transformação do solo, antever a transformação e valorização do solo e da qualidade de vida e promover o acesso e a conservação dos recursos de modo sustentável, envolvendo múltiplos atores.



Base REGULAMENTAR

TERRITÓRIO | PAISAGEM

GERIR E PROJETAR A PAISAGEM

GERIR A PAISAGEM – Definir as medidas e as ações para uma intervenção ativa na paisagem, desejavelmente de acordo com estratégias previamente estabelecidas. O fornecimento de bens e serviços mantendo simultaneamente os sistemas de suporte de vida.

PROJETAR A PAISAGEM - Criar planos e projetos de

parques, campus, ... espaços residenciais, espaços empresariais e industriais, ..., explorações agrícolas, ... corredores de infraestruturas ...
aplicando princípios ecológicos, estéticos, ambientais, funcionais, económicos.

CONGRESSO
URBANISTAS

**TERRITÓRIO E EMERGÊNCIA CLIMÁTICA:
ORDENAMENTO E GESTÃO**

Ordenamento do Território | Gestão da Paisagem

TERRITÓRIO | PAISAGEM

PLANEAMENTO



ORDENAMENTO



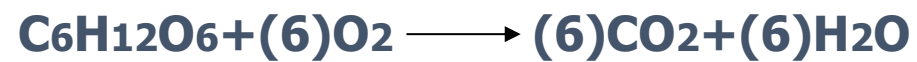
GESTÃO



PROJETO

PAISAGEM

Um **sistema** físico que inclui um conjunto de **componentes** naturais e culturais, constitui uma **unidade espacial** resultante da interação entre os componentes e onde atuam os **processos** associados à produção de bens e serviços.

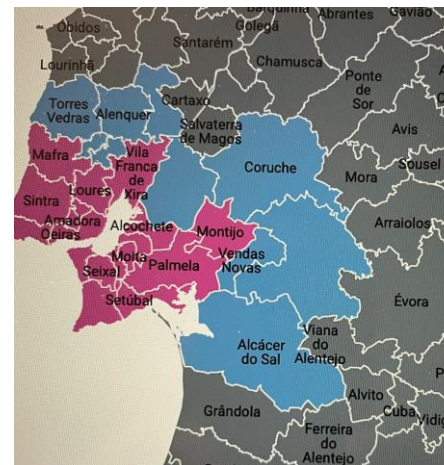


TERRITÓRIO

Espaço de governação com limites administrativos, espaço identitário, espaço de pertença ou jurisdição (domínio político, administrativo ou jurídico).

PAISAGEM

Um **sistema** físico que inclui um conjunto de **componentes** naturais e culturais, constitui uma **unidade espacial** resultante da interação entre os componentes e onde atuam os **processos** associados à produção de bens e serviços.

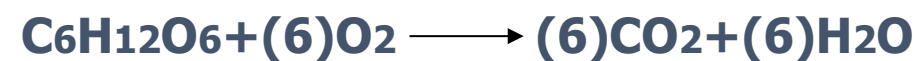


Assembleia
Municipal de
Portimão



CENSOS
2021
XVI Recenseamento Geral da População
VI Recenseamento Geral da Habitação

ESTATÍSTICAS
AGRÍCOLAS
2021



TERRITÓRIO | PAISAGEM

PLANEAMENTO



ORDENAMENTO



GESTÃO



PROJETO

A Equívocos conceituais

- **Deixemos de pedir ao ordenamento do território o que ele não tem para dar**
- **Clarifiquemos conceitos e terminologias**
- **Façamos uma avaliação expedita das últimas três décadas e à luz dos novos paradigmas, nomeadamente, a emergência climática.**
- **Planos, programas e projetos**

PLANOS | estratégias
| regulamentos

PROGRAMAS | medidas

PROJETOS | ações

- **Deixemos de pedir ao ordenamento do território o que ele não tem para dar**
- **Clarifiquemos e adaptemos conceitos e terminologias**

Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio LEI DE BASES GERAIS DA POLÍTICA PÚBLICA DE SOLOS, DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DE URBANISMO

Artigo 10.º Classificação e qualificação do solo

1 - A classificação do solo determina o destino básico do solo, com respeito pela sua natureza, e assenta na distinção entre **solo rústico e solo urbano**.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por:

a) **«Solo rústico»**, aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não seja classificado como urbano;

b) **'Solo urbano'**, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, em plano territorial ou deliberação dos órgãos das autarquias locais, nos termos da lei, mediante contratualização para a realização das respetivas obras de urbanização e de edificação.

Clareza e interiorização do conceito urbano | rústico

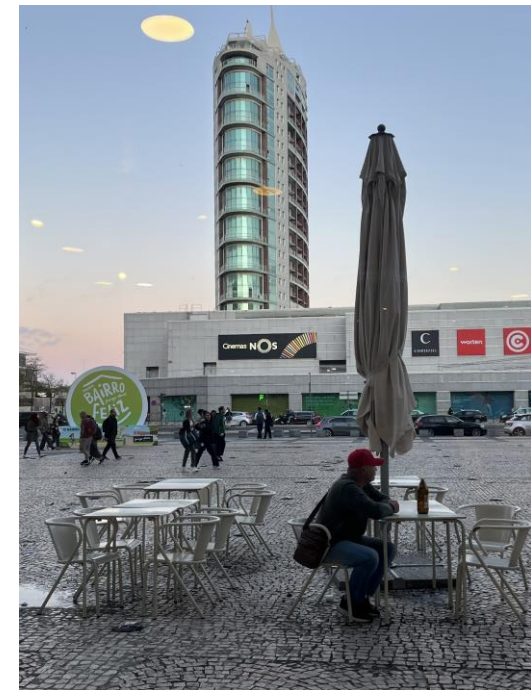
Clareza e interiorização do conceito urbano | rústico

- Morosidade do processo de elaboração dos IGT, da sua aprovação
- Ausência de procedimentos de avaliação sobre a eficácia dos IGT

Clareza e interiorização do conceito urbano/rústico

- Morosidade do processo de elaboração dos IGT, da sua aprovação
- Ausência de procedimentos de avaliação sobre a eficácia dos IGT

Desigualdade de oportunidade de “negócio” | atividade económica entre o solo urbano e o solo rústico



Desigualdade de oportunidade de negócio/atividade económica entre o solo urbano e o solo rústico

- Solo urbano – coincidente com uma atividade económica dinâmica e um sistema de cobrança de imposto (IMI)
- Solo rural – tendencialmente sujeito a um **desligamento ou abrandamento da atividade económica** a par com áreas restritas de intensa atividade económica agrícola/florestal orientada para o mercado global



B - Equívocos do quadro do OT

Da necessidade de reformular o quadro do OT adaptado às novas realidades demográficas e sociais, às novas paisagens, à emergência climática, ao conceito de segurança, aos mercados globais ...

1º avaliar os resultados do percurso do 'ordenamento' em Portugal

2º diagnosticar os recursos territoriais (base de dados robusta e expedita)

3º definir prioridades e consensualizar objetivos

4º otimizar os avanços tecnológicos (muito rápidos)

Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio LEI DE BASES GERAIS DA POLÍTICA PÚBLICA DE SOLOS, DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DE URBANISMO

Artigo 27.º Gestão territorial


*“A gestão territorial é um meio de **intervenção administrativa** no solo e contribui para a realização dos objetivos de política pública de solos e de regulação fundiária ao nível nacional, regional e local.”*

A intervenção administrativa territorial contribui para a realização dos objetivos de política pública de solos e de regulação fundiária ao nível nacional, regional e local.

Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio LEI DE BASES GERAIS DA POLÍTICA PÚBLICA DE SOLOS, DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DE URBANISMO

Artigo 37.º Objetivos da gestão territorial

A gestão territorial visa executar a política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo e garantir:

- ~~a) A melhoria das condições de vida e de trabalho das populações;~~
- b) A correta distribuição e localização no território das atividades económicas, das funções de habitação, de trabalho, de cultura e de lazer;
- ~~c) A criação de oportunidades diversificadas de emprego como meio para a fixação das populações, particularmente nas áreas menos desenvolvidas;~~
- d) A preservação e defesa de solos com potencialidade para aproveitamento com atividades agrícolas, pecuárias ou florestais, de conservação da natureza, de turismo e lazer, de produção de energias renováveis ou de exploração de recursos geológicos, de modo a que a afetação daqueles solos a outros usos se restrinja às situações em que seja efetivamente necessária e se encontre devidamente comprovada;
- e) A adequação de níveis de densidade urbana, impedindo a degradação da qualidade de vida, bem como o desequilíbrio da organização económica e social;
- ~~f) A rentabilização de infraestruturas, evitando a extensão desnecessária das redes e dos perímetros urbanos e racionalizando o aproveitamento das áreas intersticiais;~~
- ~~g) A aplicação de uma política de habitação que permita resolver as carências existentes;~~
- ~~h) A reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos do património cultural classificados, bem como do respetivo parque habitacional em detrimento de nova construção;~~
- ~~i) Promover a acessibilidade de todos os cidadãos aos edifícios, bem como aos espaços públicos e de uso coletivo;~~
- ~~j) A recuperação e regeneração de áreas degradadas;~~
- k) A prevenção e redução de riscos coletivos;

Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio LEI DE BASES GERAIS DA POLÍTICA PÚBLICA DE SOLOS, DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DE URBANISMO

Artigo 37.º Objetivos da gestão territorial (AMBIÇÃO)

A gestão territorial visa executar a política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo e garantir:

- a) A melhoria das condições de vida e de trabalho das populações;
- c) A criação de oportunidades diversificadas de emprego como meio para a fixação das populações, particularmente nas áreas menos desenvolvidas;
- f) A **rentabilização** de infraestruturas, evitando a extensão desnecessária das redes e dos perímetros urbanos e racionalizando o aproveitamento das áreas intersticiais;
- h) A reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos do património cultural classificados, bem como do respetivo parque habitacional em detrimento de nova construção;
- i) Promover a acessibilidade de todos os cidadãos aos edifícios, bem como aos espaços públicos e de uso coletivo;
- j) A recuperação e regeneração de áreas degradadas;

Lei n.º 31/2014, de 30 de Maio LEI DE BASES GERAIS DA POLÍTICA PÚBLICA DE SOLOS, DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DE URBANISMO

Artigo 37.º Objetivos da gestão territorial (Salvaguada de pessoas, recursos e bens e atividade económica)

A gestão territorial visa executar a política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo e garantir:

- b) A correta distribuição e localização no território das atividades económicas, das funções de habitação, de trabalho, de cultura e de lazer;
- d) A preservação e defesa de solos com potencialidade para aproveitamento com atividades agrícolas, pecuárias ou florestais, de conservação da natureza, de turismo e lazer, de produção de energias renováveis ou de exploração de recursos geológicos, de modo a que a afetação daqueles solos a outros usos se restrinja às situações em que seja efetivamente necessária e se encontre devidamente comprovada;
- e) A adequação de níveis de densidade urbana, impedindo a degradação da qualidade de vida, bem como o desequilíbrio da organização económica e social;
- k) A prevenção e redução de riscos coletivos;

E A REGULAÇÃO FUNDIÁRIA?!

Gestão territorial

VERSUS

Planeamento e Intervenção Administrativa Territoriais

Instrumentos de GT

Versus

Instrumentos de PIAT

- **A regulamentação da Lei de bases**

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - RJIGT
Artigo 10.º Identificação dos recursos territoriais

Os programas e os planos territoriais identificam:

- a) As áreas afetadas à defesa nacional, à segurança e à proteção civil;
- b) Os recursos e valores naturais;
- c) **As áreas perigosas e as áreas de risco;**
- d) **As áreas agrícolas e florestais;**
- e) As áreas de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- f) A estrutura ecológica;
- g) O património arquitetónico, arqueológico e paisagístico;
- h) O sistema urbano;
- i) **A localização e a distribuição das atividades económicas** (indústria, turismo e comércio);
- j) As redes de transporte e mobilidade;
- k) As redes de infraestruturas e equipamentos coletivos.

Artigo 13.º

Áreas perigosas e áreas de risco

- 1 - Os programas e os planos territoriais identificam e delimitam as áreas perigosas e de risco, desenvolvendo-as e concretizando-as.
- 2 - Os planos territoriais delimitam as áreas perigosas e de risco, identificam os elementos vulneráveis para cada risco e estabelecem as regras e as medidas para a prevenção e minimização de riscos, em função da graduação dos níveis de perigosidade e de acordo com os critérios a estabelecer pelas entidades responsáveis em razão da matéria.

Artigo 14.º

Áreas agrícolas e florestais

- 1 - Os **programas e os planos territoriais** identificam **as áreas afetas a usos agrícolas, florestais e pecuários**, designadamente as áreas de reserva agrícola, de obras de aproveitamento hidroagrícola e de regime florestal.
- 2 - Os **programas setoriais** estabelecem os objetivos e as medidas indispensáveis ao **adequado ordenamento agrícola e florestal do território, equacionando as necessidades atuais e futuras**.
- 3 - A afetação, pelos programas e planos territoriais, das áreas referidas no n.º 1 a utilizações diversas da exploração agrícola, florestal ou pecuária tem carácter excecional, sendo admitida apenas quando tal for comprovadamente necessário.

Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO E RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO
Artigo 6.º Classificação do solo como rústico

1 - A classificação do solo como rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, **salvaguardar as áreas com reconhecida aptidão para usos agrícolas, pecuários e florestais**, afetas à exploração de recursos geológicos e energéticos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos incompatíveis com a integração em espaço urbano ou que não confirmam o estatuto de solo urbano.

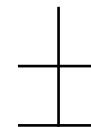
2 -

Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO E RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO
Artigo 6.º Classificação do solo como rústico

1 - A qualificação do solo rústico processa-se com base nas categorias seguintes:

- a) **Espaços agrícolas;**
- b) Espaços florestais;
- c) Espaços de exploração de recursos energéticos e geológicos;
- d) Espaços de atividades industriais diretamente ligadas às utilizações referidas nas alíneas anteriores;
- e) Espaços naturais e paisagísticos;
- f) Outras categorias de solo rústico:
 - i) Espaços culturais;
 - ii) Espaços de ocupação turística;
 - iii) Espaço destinado a equipamentos, infraestruturas e outras estruturas ou ocupações;
 - iv) Aglomerados rurais;
 - v) Áreas de edificação dispersa.

2 -



Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO E RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO
Artigo 18.º Espaços agrícolas

1 - O uso dominante dos espaços agrícolas é o que decorre das potencialidades e das limitações para o desenvolvimento das atividades agrícolas e pecuárias com base no aproveitamento do solo e dos demais recursos e das condições biofísicas que garantem a sua fertilidade.

E se a atividade agrícola não está ativa?

O espaço agrícola não estiver cultivado? O proprietário não está interessado em fazer agricultura. O proprietário está ausente. O proprietário morreu e não tem descendência ... O proprietário não consegue tirar qualquer rendimento ...

O "Espaço agrícola" não está cultivado, nem é cultivado, nem será cultivado ...

É Espaço agrícola?

O ABANDONO | A AUSÊNCIA DE GESTÃO

Como os “não-lugares” de Marc Augé, hoje podemos e devemos assumir

as **NÃO-PAISAGENS** *ou as* **PAISAGENS ABANDONADAS**

sem identidade, sem história ...

paisagens anónimas, expectantes ...

de transição, de passagem ... não do habitar



Augé, Marc. Não-Lugares. Introdução a uma Antropologia da Sobremodernidade (1992)

Ordenamento do Território | Gestão da Paisagem



