

# Vida Judiciária

N.º 232 - trimestral - julho/agosto/setembro 2023 - 8,5 €



ACEDA AQUI  
À EDIÇÃO DIGITAL



## URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO / NOVIDADES

### URBANISMO E CRISE DA HABITAÇÃO

**ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO**

Professor Catedrático da Faculdade de Direito da  
Universidade de Lisboa

**SIMPLIFICAÇÃO  
URBANÍSTICA: UMA  
NECESSIDADE URGENTE,  
MAS QUE EXIGE  
PONDERAÇÃO**

**FERNANDA PAULA OLIVEIRA**

Professora da Faculdade de Direito da  
Universidade de Coimbra

**O RISCO DE EROÇÃO OU INVASÃO DE ÁGUAS DO MAR NO  
ÂMBITO DA AÇÃO DE RECONHECIMENTO DE DIREITOS  
ADQUIRIDOS POR PARTICULARES SOBRE PARCELAS  
DE LEITOS E MARGENS PÚBLICOS**

**CAROLINA NABAIS**

Advogada Associada - RSA, Raposo Subtil e Associados

**RUI MOREIRA DE RESENDE**

Sócio RSA - Área de Administrativo, Regulatório, Arbitragem, Resolução Alternativa de Litígios e Energias Renováveis

## As cidades e o urbanismo



como a pandemia de Covid-19 teve um impacto marcante na sociedade, alterando o modo como percebemos o trabalho, na forma como projetamos as nossas casas, as nossas necessidades de espaço e serviços, bem como as exigências e as qualidades dos espaços de escritórios.

A “cidade de 15 minutos” tem implícita uma ideia de urbanismo em que o território das cidades e áreas metropolitanas é pensado em torno da proximidade, criando bairros multifuncionais onde possamos satisfazer a maioria das nossas necessidades quotidianas – viver, trabalhar, consumir, aceder a cuidados, educar e aproveitar a cidade na sua plenitude. Desse modo, poderemos trocar a mobilidade em automóvel por deslocações a pé ou de bicicleta que durem no máximo 15 minutos. Se precisarmos de ir mais longe, poderemos fazê-lo de transportes públicos e num raio de não mais do que 30 minutos.

Esta ideia tem tido florescimento também em Lisboa onde, este ano, o Conselho de Cidadãos lançou, no âmbito de uma iniciativa da Câmara Municipal de Lisboa, um conjunto de ideias para ajudar a tornar Lisboa numa cidade de maior proximidade a equipamentos e infraestruturas essenciais.

Desta iniciativa ficou conhecida uma ferramenta que constitui um mapa interativo que mostra a “cidade de 15 minutos” que existe em Lisboa e permite a qualquer pessoa perceber o que tem próximo da sua residência, local de trabalho ou no seu bairro.

De entre as restantes ideias que saíram deste Conselho do Cidadão contam-se, a título de exemplo, a recuperação e uso de equipamentos abandonados (como cozetes, lojas, prisões e edifícios militares) para eventos comunitários, atribuindo-os a particulares ou associações culturais através de concurso público ou sorteio, a recuperação e disponibilização a preços acessíveis imóveis da Câmara de Lisboa que estão fechados, devolutos ou abandonados para lojas de comércio e serviços,

É esta reflexão sobre o impacto da urbanização nas cidades que determinou o aparecimento do conceito da chamada “cidade de 15 minutos”, delineado por Carlos Moreno em 2016.

Carlos Moreno, colombiano a viver em Paris, professor universitário considera que “A cidade de 15 minutos é um novo paradigma para combater as mudanças climáticas e continuar a viver em boas condições nas cidades.” Carlos Moreno caracteriza o conceito “Para evitar a gentrificação, a cidade deve ser multicêntrica. Para isso, delineámos (em Paris) um projecto em torno do que é mais importante, o bem comum urbano, que é aquilo que nos permite reequilibrar a cidade do ponto de vista económico, social e ecológico.”

O conceito de “cidade de 15 minutos” teve muita importância sobretudo no período pós pandemia em que se refletiu sobre

**A** propósito da realização da Portugal Smart Cities Summit, no passado mês de Outubro e da comemoração do Dia Mundial das Cidades, vale a pena reflectir um pouco sobre o impacto da urbanização nas cidades.

Esta reflexão é tão ou mais importante se tivermos em consideração que 60% da população vive em núcleos urbanos, sendo que estes núcleos urbanos consomem  $\frac{3}{4}$  dos recursos naturais do mundo e são responsáveis pelo consumo de 75% da energia disponível. Faz sentido pensar nos impactos da urbanização nas cidades de forma a perspetivar adequadas políticas de ordenamento do território que respondam aos desafios crescentes da igualdade social, da promoção da qualidade de vida, do emprego e da justiça social, incluindo da habitação.

sobre os centros de saúde, a garantia a requalificação dos edifícios, melhoramento da sinalética nas ruas para esses equipamentos, a criação de mais habitação/residências para professores e estudantes universitários “deslocados” através da recuperação de edifícios devolutos e património da Câmara de Lisboa, próximo de escolas e universidades, e a atribuição de benefícios fiscais a quem acolher ou desenvolver residências para professores e estudantes, por exemplo, através de redução do IMI ou IRS.

Uma outra iniciativa que merece destaque no âmbito da reflexão sobre o urbanismo e as cidades e o impacto que as políticas podem ter na sua vivência, designadamente na melhoria da sua qualidade, é o teste que foi feito em Setembro em Campo de Ourique.

Esta iniciativa, relativa ao “superquarteirão” foi desenvolvida tendo como exemplo a cidade de Barcelona onde foi inicialmente testada e passou por agrupar blocos de nove quarteirões num só, de 400 metros por 400 metros. No exemplo de Barcelona, o trânsito ficou restrito à parte externa, enquanto as ruas do interior são substituídas por passeios mais largos, ciclovias, áreas verdes e zonas de lazer. Em Lisboa, o princípio foi o mesmo, mas com uma escala mais reduzida. Privilegiou-se a eliminação da circulação automóvel à volta do Jardim da Parada e a transformação de uma área verde de 5.400 metros quadrados em cerca de 9.700 metros quadrado livres. Definiu-se que o trânsito ia apenas até às esquinas do jardim e voltava imediatamente a sair, possibilitando que as ruas que o circunscuem passassem a ser pedonais. Desconheço o resultado prático desta iniciativa mas certamente podemos retirar dela um propósito de repensar a cidade, numa perspectiva que impactará naturalmente o urbanismo.

Uma outra temática atualmente muito debatida e com relevância no urbanismo é a cidade inteligente, que pode desempenhar um papel fundamental no desenvolvimento do desenho urbano e da vivência na cidade. O conceito de cidade inteligente, associado a propósitos de sustentabilidade, constitui um meio para alcançar

“ Tomando por base todo o tão actual problema da habitação nas cidades portuguesas, denotamos, porém, a ausência de políticas que incentivem o aumento da oferta. Sabemos que o planeamento reduz por natureza o solo disponível para a nova construção. Existe, no entanto, uma evidente desadequação entre a oferta e a procura habitacional, motivado por um crescimento rápido, desorganizado e não planeado das cidades que é preciso repensar ”

o crescimento económico dos territórios e das comunidades locais, incluindo cidades. A cidade que comunica digitalmente, que tem um sistema inteligente de gestão de recursos hídricos, de controlo de tráfego, de gestão de transportes públicos, de controlo da qualidade do ar, que tem sistemas de habitação inteligente, postos de carregamento eléctricos, sistemas e estacionamento inteligente, entre outros, permite inevitavelmente alcançar objectivos de sustentabilidade nas cidades.

Acresce que a referida diminuição tendencial do solo disponível para construção é aleada à falta de vontade dos municípios de se expandirem para a periferia, aumentando os grandes centros urbanos. Estes são problemas reais que devem ser encarados na perspectiva de dotar o território de políticas que permitam melhoras a qualidade de vida, a oferta da habitação e a vivência condigna nas cidades.

Se me perguntarem se as novas políticas decorrentes dos conhecidos Mais Habitação e Simplex Urbanístico servem o propósito de pensar o urbanismo na perspectiva da melhoria do papel das cidades na contribuição para o desenvolvimento da habitação, a minha resposta tenderia a ser negativa. Certamente por incapacidade minha e não por demérito das políticas, existe alguma incompreensão

sobre o alcance das alterações em matéria fiscal, alterações de exclusão de tributação das mais-valias geradas com a transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria permanente, alterações em sede de Iva aplicável à reabilitação, proliferação dos deferimentos tácitos e situações de dispensa de emissão de alvarás. Esta incompreensão decorre da inadequação daquelas políticas à pretendida dignificação da cidade, à criação de melhores condições de habitação, saúde, educação e trabalho condigno. Creio que a reflexão devia ser mais cuidada e profunda, evitando soluções imediatistas em detrimento de soluções de fundo. Se pensarmos, por exemplo, na necessária reabilitação urbana e em tudo o que ela envolve, desde a requalificação da qualidade dos edifícios, à requalificação ambiental, económica e social, percebemos que as medidas de simplificação urbanística não são adequadas.

Melhores dias virão para o urbanismo e as nossas cidades. A minha sugestão é lançar-lhes um olhar crítico e desenvolver estratégias que as repensem de forma concretizar propósitos de sustentabilidade, crescimento económico das comunidades e garantia de qualidade de vida. ■