

# **Ordenamento de ações edificatórias, uma proposta:**

1. Território e edificação, um retrato.
2. O porquê da dinâmica ocorrida.
3. Quadro concetual para enquadramento de ações edificatórias (Proposta).

**Jorge Carvalho**

Junho 2013, Braga, Congresso da APDR

# 1. Território e edificação, um retrato

## 1.1. Edificação nos últimos 30 anos:

- Localização fragmentada e dispersa, quase casuística.
- Grande quantidade edificatória, muito superior à necessária.
- Investimento quase apenas em edifícios novos, muito pouca reabilitação.

## 1.2. Situação atual:

- Muitos edifícios degradados.
- Muitos edifícios devolutos, mas inacessíveis a famílias e empresas.
- Muitas infraestruturas desaproveitadas, mas existindo ainda carência.
- Oferta imobiliária superior à procura, construção civil quase paralisada.
- Um território pouco estruturado.

## 2. O porquê da dinâmica ocorrida

### 2.1. Irracionalidades, numa perspetiva coletiva, no funcionamento do mercado imobiliário:

- O imobiliário como valor de refúgio.
- Criação (e busca) de renda fundiária assente na edificabilidade.
- Externalidades não integradas nas operações edificatórias.

### 2.2. Ineficácia do Sistema de Ordenamento português:

- Demissionismo do Sistema face às mais e menos valias por ele criadas.
- Sistema quase apenas assente em planos zonamento e licenciamento.
- Sistema quase não utilizando programação e instrumentos executórios.
- Sistema desprezando a fiscalidade como instrumento de ordenamento (só agora desponta).

### 3. Quadro conceptual para o enquadramento de ações edificatórias (proposta)

