

COMO PODEM OS PLANOS URBANÍSTICOS PROMOVER CIDADES INCLUSIVAS?

Fernanda Paula Oliveira
Universidade de Coimbra, Faculdade de Direito

1. Considerações iniciais

O relevo que atualmente se coloca nas áreas urbanas resulta de um facto evidente: o de cada vez mais pessoas residirem nestas áreas a ponto de se poder afirmar, com algum grau de certeza, de que por volta de 2050 “quase 70% da população mundial irá viver em cidades¹”. É assim fundamental garantir que as cidades se apesentam como locais dotados de qualidade vida para os seus residentes e utentes, o que está em consonância com os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável das Nações Unidas (ODS - Agenda 2030, de 25 de setembro de 2015), em especial com o objetivo 11: *tornar as cidades e os aglomerados urbanos inclusivos, seguros e resilientes e sustentáveis*.²

Este ODS está estritamente associado ao *princípio do desenvolvimento urbano sustentável*, que mais não é do que a aplicação às áreas urbanas do *princípio do desenvolvimento sustentável*³, princípio este que, segundo alguma doutrina, se apresenta como um “*princípio jurídico, orientador de leis e políticas públicas e solução para litígios concretos*”, valendo como um princípio guarda-chuva (estruturante e transversal) que permite dele extrair outros princípios⁴.

Quanto aplicado às áreas urbanas, este princípio assume relevo nas várias dimensões que o integram.

¹ Segundo a Comunicação da Comissão Europeia de 11 de janeiro, 2006 relativa à estratégia temática sobre o ambiente urbano [COM (2005) 718 final], “*quatro em cada cinco europeus vivem em cidades e a sua qualidade de vida depende diretamente do estado do ambiente urbano.*”

² E está também em consonância com os compromissos da Agenda Urbana da União Europeia (uma ação conjunta da Comissão Europeia, dos Estados Membros e das Redes Europeias de Cidades), que salienta o potencial e relevância das áreas urbanas enquanto vetores de crescimento económico e de inclusão social, bem como de inovação e criatividade perante desafios emergentes.

³ Foi em 1987 que o conceito de *desenvolvimento sustentável* alcançou uma formulação mais consolidada, quando a Comissão Mundial da ONU sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento (UNCED), presidida por GRO HARLEM BRUNDTLAND e MANSOUR KHALID, apresentou um documento chamado *Our Common Future*, mais conhecido por relatório BRUNDTLAND, documento que, ao contrário dos documentos anteriores, não formulou críticas à sociedade industrial, tendo antes reclamado o crescimento tanto dos países industrializados como dos subdesenvolvidos, ligando a superação da pobreza nestes últimos ao crescimento contínuo dos primeiros. Foi, por isso, bem aceite pela maioria dos países.

Foi neste este relatório que, pela primeira vez, se efetuou uma ligação estrita entre *desenvolvimento sustentável* e *solidariedade intergeracional*, ao definir aquele como o “*que atende às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras atenderem às suas próprias necessidades*”.

⁴ Assim o defende MONTEIRO, Isabella Pearce de Carvalho, *Teoria Geral e Princípio do Desenvolvimento Sustentável. Conciliando Desenvolvimento, Ambiente e Justiça*, Tese de Doutoramento em Direito, Ramo de Direito Público, apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, policopiado, p. 306.

Desde logo na sua *dimensão económica*, que visa promover o crescimento económico dos espaços urbanos, garantindo, por exemplo, a fixação nos mesmos de atividades económicas e da criação de emprego.

Assume também relevo na sua *dimensão ambiental*, que coloca o ênfase na resolução de problemas da poluição, da redução de resíduos e da utilização eficiente de recursos naturais nos espaços urbanos.

É, no entanto, na sua *dimensão social* que o princípio do desenvolvimento urbano sustentável assume particular relevo para a prossecução do ODS 11, já que dele decorrem importantes exigências, colocando na ordem do dia um conjunto variado de temáticas que assumem um relevo crescente no governo das cidades, como a sua gestão democrática, a garantia do direito à habitação, a garantia de acesso aos serviços públicos urbanos, o combate à pobreza, a existência de soluções que garantam a inclusão de grupos desfavorecidos e minoritários, o combate à violência e a necessidade de garantir segurança, a necessidade de consideração dos riscos naturais e das mudanças climáticas nas cidades, e a resolução de conflitos entre distintos usos urbanos (turismo/habitação; reabilitação urbana/salvaguarda do património cultural) e entre as distintas necessidades dos seus utilizadores (turistas, habitantes, imigrantes)⁵.

Apenas com a consideração integrada de todas estas problemáticas se poderá garantir o justo equilíbrio entre o *progresso económico*, a *proteção do ambiente* e a *coesão social*, que se apresentam como exigências decorrentes do princípio do desenvolvimento sustentável e cujo cumprimento permite tornar as *cidades e os aglomerados urbanos inclusivos, seguros e resilientes* e em suma, mais *sustentáveis*.

Este aspeto assume particular relevo em face do crescimento acentuado de fenómenos de *segregação espacial urbana* (designadamente a separação entre centros e periferias ou entre bairros em função do estrato social dos respetivos residentes), que corresponde a formas de *segregação e exclusão sociais*⁶: a segregação espacial surge, efetivamente, como a marca territorial da exclusão e da injustiça social, que pode, na sua

⁵ Sem prejuízo do que afirmámos no texto, ainda hoje não é evidente para a doutrina quais as várias dimensões que decorrem da dimensão social da sustentabilidade quando aplicada às políticas urbanas e ao planeamento territorial. Neste sentido, *vide* KUMARA, Lydia Aulia, MUTIARIN, Dyah, “Generating the New Dimensions of Social Sustainability into Sustainable Urban Development Policy, in. *Sustainable Urban Development Policy, Policy & Governance Review*, Volume 3, Issue 3, September 2019. Neste texto os autores fazem uma revisão da literatura, procurando mapear as novas dimensões da sustentabilidade social em políticas de desenvolvimento urbano sustentável.

⁶ *Vide*, em especial, PONCE SOLÉ, Juli, *Poder Local y Guetos Urbanos, Las Relaciones entre el Derecho Urbanístico, la Segregación Espacial e la Sustentabilidad Social*, Madrid, MAP/INAP, 2002, p. 219.

vertente mais radical, dar origem à constituição de *guetos*, os quais se apresentam como fontes de instabilidade social, marginalidade, violência e delinquência, agravados quando associados a fenómenos, cada vez mais frequentes, de imigração e de segregação por classe ou por etnia.⁷

A crescente segregação espacial urbana surge num contexto de maior desigualdade social, tornando premente a procura de instrumentos que a permitam combater⁸.

Ora, o presente texto procura responder, de forma muito breve, à questão de saber se podem (e como podem) os planos urbanísticos, enquanto instrumento central do direito do urbanismo destinado, a título principal, a regular o uso do solo, funcionar como instrumento promotor de cidades e de espaços urbanos inclusivos (cidades e espaços urbanos *de todos e para todos*).

2. Necessidade de superação do paradigma tradicional do planeamento urbanístico

Como se sabe, o *paradigma tradicional de planeamento urbanístico* não estava vocacionado para fornecer os meios adequados para o combate à segregação urbana e para dar resposta às questões antes enunciadas. Para alguns autores, inclusive, esse paradigma potenciou, mesmo, fenómenos espacialmente segregativos (de que é exemplo, o recurso à técnica do zonamento racional).

Referimo-nos a um paradigma que tem como marcas características:

- i. Função dos planos exclusivamente focada na regulação do uso do solo e do

⁷ Entre nós esta segregação territorial é particularmente visível nos bairros sociais, localizados frequentemente em áreas urbanas periféricas ou em áreas “separadas” dentro dos espaços urbanos em que se integram, e que funcionam como verdadeiros *guetos* (concentração de populações desfavorecidas em territórios circunscritos caracterizados por uma degradação física e social, ao contrário de outros espaços urbanos ricos ou menos estigmatizados). Surge, porém, na atualidade, uma outra forma de segregação social, ditada muitas vezes por razões de segurança, que se traduz na formação *gated communities* ou “condomínios fechados”, que para alguns correspondem a verdadeiros “guetos dos ricos” por contradição aos tradicionais *guetos* (dos pobres).

⁸ Note-se que se é perfeitamente compreensível que as pessoas se agrupem em função da sua afinidade comunitária (nacionalidade, costumes, línguas, etc.) — não devendo haver lugar, aqui, a qualquer intervenção estadual —, não é menos certo que a concentração urbana da população em dificuldades não tende a ser o resultado de uma livre escolha, mas, pelo contrário, o resultado de uma discriminação direta ou de facto por motivos económicos e/ou étnicos. Tal como o Conselho da Europa tem vindo a recomendar, “*a dispersão ou separação forçada de imigrantes e minorias étnicas e nacionais é inaceitável*”, tornando necessário que os Estados garantam “*que a habitação e as políticas de planeamento e de urbanização tenham em conta a liberdade de escolha que tem o resto da população, incluindo oportunidades de viver fora das áreas tradicionalmente povoadas por grupos minoritários*” (Conselho da Europa, 2000, p. 15). Ora, a falta de liberdade de residência e a existência de discriminação e desigualdade requer uma intervenção pública que permita corrigir as falhas de mercado. Intervenção exigida entre nós pela própria Constituição, não sendo assim o resultado de uma opção política, mas de uma exigência decorrente de vários direitos e princípios de ordem constitucional.

- fenómeno da urbanização;
- ii. a atenção quase exclusiva à proteção do direito de propriedade (esquecendo a sua vertente de integração ou reintegração social e outros direitos constitucionais distintos dos da propriedade, não menos importantes para amplas camadas de cidadãos);
 - iii. a visão do direito à habitação de uma perspetiva predominantemente economicista (olhando para a produção de habitações como um sector da atividade económica, em detrimento de uma perspetiva social e do seu carácter de direito fundamental), dissociando as questões da habitação (das necessidades habitacionais designadamente da destinada a classes desprotegidas) das questões do planeamento urbanístico.

As exigências decorrentes da vertente social do princípio da sustentabilidade impõem uma superação deste paradigma tradicional de planeamento, obrigando-o a transformar-se num *planeamento social e democrático* capaz de fornecer um contributo importante para a *paz social* e para a *melhoria da qualidade de vida dos cidadãos*.

Com efeito, a integração, no planeamento urbano, de exigências decorrentes do princípio da sustentabilidade social urbana obriga a que este se passe a preocupar com um conjunto de novas questões, procurando fomentar o desenvolvimento social e evitar fenómenos de segregação espacial de uma sociedade diversificada do ponto de vista social e étnico. O que obriga a articular o plano urbanístico com as políticas sociais e culturais, com as políticas de combate à pobreza e de apoio a sectores da população mais vulneráveis, com as políticas de segurança urbana, com as políticas de habitação e de oferta de serviços públicos e, ainda, com as políticas de transportes públicos e de promoção de acessibilidades e mobilidade urbana.

Tudo a ampliar enormemente as funções dos planos urbanísticos.

Com este novo tipo de planeamento, a regulação do uso do solo deixa de corresponder a uma mera delimitação e conformação do direito de propriedade, para se apresentar também como uma atividade possibilitadora da correta prestação de serviços públicos aos diversos estratos da população e do respeito efetivo por direitos constitucionais (como o da habitação), cuja adequada localização territorial tem suma importância.

A integração de preocupações de ordem social no planeamento urbanístico acentua, assim, as ideias fundamentais de *equidade* ou de *justiça social* e, conseqüentemente, de

distribuição justa dos custos e benefícios gerados pela cidade.

Em suma, para que o planeamento urbano consiga alcançar o objetivo de tornar as cidades/espços urbanos inclusivos, o mesmo deve integrar nos seus objetivos as exigências decorrentes da dimensão social da sustentabilidade: a *inclusão social* (garantindo participação, acessibilidade a equidade), o *crescimento* (com garantias de emprego, consumo e renda); *equidade territorial* (com as preocupações da coesão social e habitação acessível), *estabilidade* (pertença a uma comunidade e segurança) e *bem-estar*.⁹

3. Como podem os planos urbanísticos promover cidades inclusivas?

Como já tivemos oportunidade de defender¹⁰, os planos urbanísticos podem alcançar o objetivo de tornar as cidades mais inclusivas de várias formas, algumas delas tradicionais.

É o caso da técnica do zonamento, por via da qual o plano prevê, admite ou, até, impõem, a coexistência, na mesma zona, *de usos urbanísticos variados* (residencial, industrial, comercial), o designado *mixed-use zoning*. Pretende-se, por esta via, promover uma *plurifuncionalidade* das diferentes áreas da cidade, de modo a garantir “*uma coexistência harmoniosa das funções*”¹¹ bem como o cumprimento do princípio da *mistura de usos compatíveis* ou da *proximidade simbiótica*, que se apresenta como complementar de um outro, de sinal contrário — o da separação de usos incompatíveis. Enquanto este último se refere ao afastamento, entre si, de usos territoriais que se prejudicam mutuamente, o primeiro, fundamental em matéria de planeamento territorial, compele à promoção de uma mistura de distintos usos, de forma a otimizar a localização de atividades de diferente natureza e a promover a sustentabilidade das respetivas áreas.

Mas pode o plano, ao regular o uso do solo ir mais longe, socorrendo-se de uma das técnicas de zonamento de há muito adotadas no ordenamento jurídico norte-americano: o *zonamento de inclusão (inclusionary zoning)*, cuja finalidade era, nesse ordenamento jurídico, a de garantir a inserção de camadas da população desfavorecida em determinadas áreas urbanas, através da imposição à iniciativa privada de disponibilização de habitações

⁹ Para TALAN, Anita, TYAGI R.D. e SURAMPALLI Rao Y., a sustentabilidade social abrange as seguintes dimensões: equidade social, diversidade e multiplicidade, qualidade de vida, coesão social e Governança integrada. Cfr. “Social Dimensions of Sustainability”, in *Sustainability: Fundamentals and Applications*, First Edition, 2020 John Wiley & Sons Ltd.

¹⁰ Cfr. o nosso, “Social Sustainability in Planning Law”, *Us-China Law Review*, Vol. 9, Number 1, Fev. 2012.

¹¹ Cfr., neste sentido, JORGE DE CARVALHO, *Ordenar a Cidade*, Coimbra, Quarteto, 2003, pp. 209-212 e 307 e ss.

a preços acessíveis ou de inclusão de uma percentagem mínima de unidades de habitação destinada a famílias de rendimentos baixos, em alguns casos fazendo-as acompanhar de ajudas federais.

Trata-se de uma técnica pela qual se pretende potenciar a convivência, num espaço comum, de pessoas pertencentes a classes sociais ou grupos culturais distintos, promovendo uma *maior riqueza do tecido social* e o fortalecimento da *respetiva coesão*.

A exigência de que os instrumentos de planeamento territorial promovam a mistura de *tipologias de habitação destinadas a estratos sociais diferentes* pode ser feita pelo próprio legislador, que tem a possibilidade de estabelecer ora uma habilitação genérica ora, mesmo, uma obrigação de que estes instrumentos prevejam reservas de solos para a construção de habitação destinada à população mais desfavorecida (ainda que exigindo a sua mistura com a habitação da restante população), assumindo a coesão social como um dos objetivos a ser atingidos pelo planeamento do território. Esta possibilidade é particularmente acentuada no ordenamento jurídico português por a Constituição considerar o direito do urbanismo (e, logo, também os seus instrumentos) como uma garantia do direito fundamental à habitação, determinando a alínea a) do n.º 2 do artigo 65.º que incumbe ao Estado “*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 equipamento social.*” A revisão constitucional de 1997, ao consagrar no mesmo título os temas da habitação e do urbanismo, estreitou ainda mais a associação entre ambos, motivo pelo qual a doutrina vem concluindo que o direito do urbanismo tem um papel fundamental como garantia do direito à habitação.¹²

3. Um exemplo de sustentabilidade social em plano: o Plano Diretor Municipal do Porto em processo de revisão

¹² Cfr. CORREIA, Fernando Alves, *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. I, 4.ª edição, Coimbra, Almedina, 2008, pp. 100-102 e o nosso “Relationship between the Right to Adequate Housing and Urban Policies (Particularly Planning and Land-Use Planning Policies)” in Portugal, *Journal of Service Science and Management*, 2020, 13, p. 20-27, <https://www.scirp.org/journal/jssm> (ISSN Online: 1940-9907, ISSN Print: 1940-9893). Para maiores desenvolvimentos sobre esta solução no ordenamento jurídico vizinho, vide PONCE SOLÉ, Juli, *Poder Local y Guetos Urbanos*, cit., p. 160 e ss.

Quando se questiona a legitimidade de o legislador impor *standards* deste tipo aos instrumentos de planeamento, terá de se afirmar que sendo a *diversidade* uma das condições indispensáveis para garantir maior coesão social, e estando a mesma relacionada com direitos de expressão constitucional, ela não pode, nem deve, ficar na mão da absoluta discricionariedade do planificador, o que justifica uma intervenção mais acentuada do legislador que permitirá, da mesma forma, uma maior intervenção de controlo por parte dos tribunais. Deve assim afastar-se uma argumentação que foi utilizada pelos tribunais americanos contra a regulamentação destes aspetos pelos instrumentos de planeamento do território, segundo a qual os planos não podiam reservar terrenos para estes fins porque tal não fazia parte dos seus objetivos.

O Plano Diretor Municipal do Porto, que se encontra em processo de revisão no momento em que escrevemos estas linhas, integrou algumas soluções por via das quais pretendeu dar resposta a certos problemas que esta cidade vinha enfrentando, consequência da grande pressão turística a que estava sujeita e que a vinha descaracterizando.

Com efeito, as políticas de reabilitação e regeneração levadas a cabo nesta cidade nos últimos anos acabaram por promover quase em exclusivo a fixação de usos turísticos, esquecendo a indispensável multifuncionalidade que deve existir nos espaços urbanos¹³, a que acresce o recrudescimento dos fenómenos de especulação do mercado imobiliário.

Esta evolução dos preços, face aos rendimentos da população, fez com que a habitação, nestes territórios, se tenha tornado cada vez mais inacessível, substituindo proprietários nacionais por estrangeiros, com capital e rendimentos elevados, e residentes habituais, por temporários, num processo referido como “supergentrificação”, “gentrificação transnacional” e “gentrificação turística”¹⁴

Não admira, assim, que encontremos, na proposta de Plano Diretor Municipal deste Município, a previsão de soluções que têm a habitação como centro e que têm como preocupação (e como intuito principal) atrair população, especialmente a classe média, para a viver na cidade. Solução que está em consonância com as políticas da habitação em Portugal que tem, entre outras, como meta, garantir o acesso à habitação aos que não têm resposta por via do mercado (precisamente a classe média)¹⁵

Está desde logo previsto neste plano um mecanismo destinado a garantir *diversidade social no Centro da Cidade*, isto é, um mecanismo que permite a

¹³ Não se devem, porém, esquecer os resultados positivos que resultaram desta vocação turística de algumas das nossas cidades, pois ela foi promotora da reabilitação, tanto de edifícios como de espaços públicos; da recuperação e dinamização do património cultural e funcionou ainda como uma forma de financiamento de outras políticas urbanas (por via, a título de exemplo, das taxas turísticas).

¹⁴ SANTOS, Ana C., “Habitação em Tempos Financeiros em Portugal”, In. SANTOS, Ana Cordeiro (org.), *A nova questão da habitação em Portugal: uma abordagem de economia política*, Actual, Lisboa, 2019 e MENDES, Luís et al, “Gentrificação Transnacional, Novas Procuras Globais e Financeirização do Mercado de Habitação em Lisboa”, In. SANTOS, Ana Cordeiro (org.), *A nova questão da habitação em Portugal: uma abordagem de economia política*, Actual, Lisboa, 2019.

¹⁵ Esta solução está em conformidade com a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH, pacote Governamental de Política habitacional) que, ao deixar de estar centrada no objeto — “casa” — e passar a orientar-se para o objetivo — o *acesso de todos a uma habitação adequada* —, reformula as políticas habitacionais tanto ao nível do universo de potenciais beneficiários (passando a incluir os agregados familiares de rendimentos intermédios que não consegue aceder a uma habitação adequada no mercado sem que tal implique uma sobrecarga sobre o seu orçamento familiar), como da dimensão do parque habitacional com apoio público, que necessitará de ser significativamente alargado em consonância com o aumento dos beneficiários. Para alcançar estes desideratos a NGPH aponta no sentido não só de diversificar os promotores de habitação com apoio público, passando a envolver o setor privado, como de equilibrar o setor da habitação em termos de regimes de ocupação, fortalecendo e promovendo o arrendamento habitacional permanente.

disponibilização de habitação acessível através do mercado imobiliário privado, promovendo a diversidade social em zonas da cidade mais sujeitas a processos seletivos de exclusão e segmentação residencial por efeito do forte aumento dos preços de mercado imobiliário.

Este mecanismo (designado de zonamento inclusivo) aplica-se em operações urbanísticas de nova construção, ampliação e alteração de uso das quais resulte uma construção com área de edificação superior a 2000 m², traduzindo-se na obrigatoriedade de afetação, nessa operação, de 20% da área que exceda 1600 m² para habitação acessível pelo prazo mínimo de 25 anos¹⁶.

Em alternativa à disponibilização das unidades habitacionais, admite-se a cedência de solo com capacidade edificativa equivalente ou o pagamento de valor monetário a reverter para o Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística, de acordo com as condições previstas em regulamento municipal (que se encontra em fase de elaboração), as quais serão posteriormente destinados para a mesma finalidade: criação de habitação acessível em áreas centrais da cidade mais sujeitas a processos seletivos de exclusão e segmentação residencial.

Esquemmatizando:

INSTRUMENTO	OBJETIVOS/ DESCRIÇÃO	CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO	ÁREA ESPACIAL
Zonamento Inclusivo	Assegurar a disponibilização de habitação acessível através do mercado imobiliário privado Garantir objetivos de diversidade social em zonas urbanas sujeitas a processos seletivos de segmentação residencial e a benefícios relevantes em articulação com dinâmicas imobiliárias intensas	Obrigatoriedade em operações de nova construção, de ampliação e alteração de uso que exceda 1600 m ² , de afetação de 20% dessa área para habitação acessível pelo prazo mínimo de 25 anos) Em alternativa, é proposta a cedência de solos, ou o pagamento de valor monetário, a reverter para Fundo Municipal (a criar)	Identificada em planta constante de Regulamento Municipal (em princípio áreas de reabilitação)

Ainda com vista a garantir sustentabilidade social nos espaços urbanos, que devem ser perspetivados como espaços abertos a todos, o Plano Diretor Municipal do Porto prevê um conjunto de *mecanismos de incentivo*.

Assim, tendo em conta a concretização dos objetivos estratégicos previstos no referido Plano — fomento de habitação acessível, regeneração de áreas de habitação social, qualificação ambiental e vitalização urbana —, são nele definidos um conjunto de mecanismos de incentivo de natureza diferenciada, aplicáveis, uns a contextos territoriais específicos, e outros a toda a cidade:

- nas operações urbanísticas que promovam aqueles objetivos estratégicos, os

¹⁶ Reservamos a possibilidade de estes valores virem a ser alterados na versão final do Plano

incentivos traduzem-se ora na majoração do índice de edificabilidade em determinadas categorias do solo, ora em redução de taxas.

- no caso das operações urbanísticas que promovam a vitalização urbana por via da dinamização do comércio de rua, da utilização pública de espaços verdes privados e da demolição de edifícios sem valia arquitetónica, urbanística ou cultural existentes nos logradouros, os referidos incentivos ocorrem por via da redução de encargos que tais operações teriam de cumprir.

Visa-se, deste modo, promover, por esta via, um planeamento sustentável, designadamente do ponto de vista social, já que se pretende garantir espaços urbanos de qualidade e abertos a todos, designadamente por via da criação de espaços públicos (como parques ou praças), da implementação de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos, da reabilitação do edificado existente (com soluções socialmente justas), da reabilitação do espaço público e das infraestruturas existentes; da promoção do comércio de rua; da integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios, etc. E visa-se, ainda, garantir *diversidade social no Centro da Cidade*. Tudo a concorrer para a existência de um espaço urbano socialmente mais justo, mais coeso e mais sustentável.

Note-se, porém, que a efetiva operacionalização destes mecanismos está dependente de regulamentação municipal, que é fundamental que entre em vigor pelo menos concomitantemente com o Plano Diretor Municipal, sob pena de estas soluções não passarem de meras previsões “de papel”.

Conclusão

De tudo quanto foi referido retira-se a necessidade de desenvolver uma nova sensibilidade pelas questões sociais no âmbito do planeamento urbanístico, de modo a que se possa falar hoje num *urbanismo social*, ou num *urbanismo de desenvolvimento social*. O que obriga à mudança dos paradigmas de que se parte, tanto a nível legislativo como jurisprudencial e doutrinário, reforçando a vertente social da sustentabilidade em matéria de planeamento urbano.

O planeamento do território pode (e deve), pois, desempenhar um papel fundamental no cumprimento do princípio do desenvolvimento sustentável, em especial na sua dimensão social, posicionando-se, assim, como instrumento relevante na prevenção da *segregação espacial* e na promoção da *inclusão* e da *coesão sociais*. Em suma, para a promoção de *cidades inclusivas*

Bibliografia

- CORREIA, Fernando Alves, *Manual de Direito do Urbanismo*, Vol. I, 4.^a edição, Coimbra, Almedina, 2008.
- KUMARA, Lydia Aulia, MUTIARIN, Dyah, “Generating the New Dimensions of Social Sustainability into Sustainable Urban Development Policy, in. *Sustainable Urban Development Policy, Policy & Governance Review*, Volume 3, Issue 3, September 2019.
- MENDES, Luís et al, “Gentrificação Transnacional, Novas Procuras Globais e Financeirização do Mercado de Habitação em Lisboa”, in. SANTOS, Ana Cordeiro (org.), *A nova questão da habitação em Portugal: uma abordagem de economia política*, Actual, Lisboa, 2019, pp. 111-141
- MONTEIRO, Isabella Pearce de Carvalho, *Teoria Geral e Princípio do Desenvolvimento Sustentável. Conciliando Desenvolvimento, Ambiente e Justiça*, Tese de Doutoramento em Direito, ramo de Direito Público, apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Policopiado, 2020
- OLIVEIRA, Fernanda Paula,
_____ “Social Sustainability in Planning Law”, *Us-China Law Review*, Vol. 9, Number 1, Fev. 2012, p. 45 a 52.
_____ “Relationship between the Right to Adequate Housing and Urban Policies (Particularly Planning and Land-Use Planning Policies)” in Portugal, *Journal of Service Science and Management*, 2020, 13, p. 20-27, <https://www.scirp.org/journal/jssm> (ISSN Online: 1940-9907, ISSN Print: 1940-9893).
- PONCE SOLÉ, Juli, *Poder Local y Guetos Urbanos, Las Relaciones entre el Derecho Urbanístico, la Segregación Espacial e la Sustentabilidad Social*, Madrid, MAP/INAP, 2002;
- SANTOS, Ana C., “Habitação em Tempos Financeiros em Portugal”, in. SANTOS, Ana Cordeiro (org.), *A nova questão da habitação em Portugal: uma abordagem de economia política*, Actual, Lisboa, 2019, pp. 15 a 52.
- TALAN, Anita, TYAGI R.D. e SURAMPALLI Rao Y., “Social Dimensions of Sustainability”, in *Sustainability: Fundamentals and Applications*, First Edition, 2020 John Wiley & Sons Ltd.