

# Plano de urbanização das Sete Fontes

## **Parecer Urbanístico II**

1. Logo no artigo 1.º do Regulamento, o “Parque” é assumido como objecto central deste Plano de Urbanização das Sete Fontes (PU), sendo a sua envolvente uma estreita fímbria de terreno que sobrou de um processo de urbanização que não acautelou, em devido tempo, a gestão fundiária com a escala para enquadrar o propósito de trazer à posse da Câmara Municipal de Braga (CM de Braga), por cedência, os terrenos necessários para a realização do Parque das Sete Fontes. Se há uns 30 anos seria plausível trazer para a posse pública estes terrenos no âmbito de um processo de perequação compensatória, agora, depois de realizada a urbanização de quase toda a envolvente, não parece que, com o programa deste PU, reste margem suficiente para sustentar uma perequação compensadora.
2. Pelo menos desde 1995 que há a intenção de estabelecer medidas de salvaguarda para o conjunto patrimonial das Sete Fontes, em 2011 é tomada a decisão de o classificar como Monumento Nacional e posteriormente, em 2013 a CM de Braga aplica medidas cautelares preventivas. Em todo este processo, e sem pôr em causa o direito e os motivos para proteger este património, há uma falta de comunicação com os proprietários que nunca são chamados para se negociar a forma de concertar a conjugação do interesse público com o interesse privado. Nestes casos, a criação de condicionantes e de restrições que oneram, desvalorizam e discriminam negativamente a propriedade deve haver o cuidado de assegurar à partida o direito à expropriação, com justa indemnização. Sem esta concertação cria-se e alimenta-se uma conflitualidade injusta entre partes, com poderes muito desiguais porquanto, a capacidade litigante da CM de Braga é muito superior aos poucos meios, a começar pelo tempo, que limitam o poder do cidadão.

3. As ideias e pretensões dos proprietários deviam ter sido já consideradas e avaliadas no Plano. À CM de Braga assiste-lhe o poder discricionário de acolher ou rejeitar essas pretensões, mas deve fundamentar e conduzir o Plano no quadro da negociação e participação, principalmente com quem tem direitos de propriedade a respeitar.
4. Ao longo destes anos, em que os terrenos das Sete Fontes estão publicamente comprometidos para a criação de um parque urbano, os prédios em causa ficaram fora do mercado, causando aos proprietários desses terrenos perdas, danos e lucros cessantes. A indiferença das instituições públicas perante este tipo de agressão é sinal de desinteresse e alheamento pelo desenvolvimento económico do país e leva a comportamentos prepotentes.
5. O valor de expropriação dos terrenos que se querem afectar ao parque tem como referência, para a sua estimativa, os preços determinados e praticados em expropriações anteriormente lavadas a cabo no local pela “EP Estradas de Portugal, S.A.”. À data de 2011 foram pagos 950.000 euros por 15.121m<sup>2</sup>, o que corresponde a um valor de 62,82€/m<sup>2</sup>. Este facto impõe-se como informação que faz jurisprudência na vertente financeira a considerar na estratégia programática do PU. Acontece que esta relevante informação factual não é referida nem parece ser tida em consideração. A CM de Braga reconhece e considera este preço, aceita-o, ou está a utilizar o PU para forçar alterações a seu favor?

Em Setembro de 2010, para a construção da variante de Gualtar, a EP procedeu à expropriação de 15 parcelas com 46.852 m<sup>2</sup> a que atribuiu um valor de indemnização de 4.010.628,50 € a que corresponde um valor médio de 85,6 €/m<sup>2</sup>. Terrenos com localização idêntica aos das Sete Fontes, relativamente à tessitura urbana da cidade de Braga, foram avaliados por valores que, variam entre 50,00 €/m<sup>2</sup> e os 110,00€/m<sup>2</sup>.

A documentação de análise do histórico relativo à gestão fundiária neste local não pode omitir nem desprezar a informação sobre os preços praticados em sede de expropriação de terrenos que faziam parte dos prédios das Sete Fontes. Esses valores informaram o mercado, influenciaram a confiança e a tomada de decisões económicas e não podem ser adulterados.

É fundamental, para se poder compreender e ajuizar todo este processo, observar os índices correspondentes à carga de construção praticada nas urbanizações e edificações localizadas na envolvente das Sete Fontes nos últimos 30 anos – este horizonte temporal é importante porque é nos anos 90 que se institui a “perequação compensatória” – porque em termos de gestão urbanística, terá havido tempos em que seria possível integrar os terrenos das Sete Fontes numa unidade operativa com escala para ser sustentável uma gestão perequacionada.

Seria conveniente diagnosticar os eventuais erros de gestão urbanística, no que concerne a ter deixado de fora as Sete Fontes aquando da urbanização da sua envolvente, na escala que permitisse trazer à posse da CM de Braga, como área de cedência, os terrenos para o parque. Escamotear esta análise alimenta o desconhecimento e a incapacidade cognitiva e emocional de reconhecer e compreender a realidade actual.

Quais são os índices de construção que, nas condições presentes, poderiam sustentar o valor de expropriação do solo das Sete Fontes que é de pelo menos, de 62,82 euros/m<sup>2</sup>? Os estudos de urbanismo deveriam configurar cenários com esses parâmetros e refutá-los, no que apresentem de negativo e inaceitável à luz de critérios urbanísticos.

Ajudaria termos o apoio de um estudo económico que tenha em conta e demonstre até que ponto a capacidade construtiva proposta no PU é insuficiente para custear os encargos de urbanização onde se inclui a realização do parque e que leva à necessidade da CM

de Braga assumir uma parte dos encargos de urbanização como investimento a fundo perdido.

Para se esclarecer a questão da aquisição dos terrenos para o parque pede-se:

- Que a CM de Braga inicie o processo de expropriação amigável com base no diálogo com os proprietários e apresentando para negociação, valores justos na banda dos anteriormente praticados para este sítio.
  - Que oficialize a declaração da utilidade pública;
  - Que se prontifique para acionar a tomada de posse administrativa caso não se chegue a acordo, o que deve ser considerado como normal e até mais transparente ao remeter a determinação do preço para a decisão de um juiz.
6. Um plano territorial normalmente altera os valores do solo gerando mais-valias ou menos-valias, proporcionando lucros mas também, quantas vezes, gerando perdas. Note-se que estas alterações de valor não podem ter qualquer efeito no valor de indemnização em caso de expropriação, o qual é referido à situação anterior ao Plano e ignora os seus conteúdos.
7. Assim “para efeitos de expropriação por utilidade pública” o valor de indemnização, é determinado nos termos do “Código das Expropriações” e não compete ao PU, enquanto instrumento do Município que é parte interessada, vir estabelecer critérios e considerações sobre o assunto, utilizando abusivamente o Plano em causa própria e em prejuízo de terceiros. Acresce que o proposto no artigo 77.º, alínea a), é contrário ao disposto no referido código pois o conteúdo do Plano e demais finalidades subjacentes à declaração da utilidade pública não são tidos em consideração na avaliação do valor de indemnização. Curiosamente o citado artigo 77.º refere-se ao “Solo Urbano” e é omissivo no que concerne ao Solo Rústico, assim designando, os terrenos para parque, deixando como suben-

tendido que não prevê a necessidade de estes serem também expropriados porque presume que entrarão na “perequação”.

8. O valor da expropriação tem como referência o valor de mercado geralmente calculado utilizando o método comparativo. Não tem sentido, nem pode ser aceitável, trazer aqui à colação o valor fiscal e o IMI. Os preços praticados nas transações comerciais de imóveis na vizinhança do prédio em causa, conjugado com os índices de construção nas operações urbanísticas e de construção são as principais referências para a avaliação do valor de expropriação do solo das Sete Fontes. Acresce aos valores de referência obtidos com informações sobre o mercado, o valor intrínseco inerente à singularidade dos prédios em causa que justificaram a sua classificação como Monumento Nacional. Na situação actual em que a CM de Braga, ao longo de décadas, procedeu à urbanização e construção, mais ou menos avulsa, nas envolventes das Sete Fontes, reservando-a para um parque urbano, sem ter havido o cuidado de resolver a sua aquisição no contexto de um processo urbanístico integrado, reconheçamos que o aproveitamento que agora se quer concretizar com a realização do Parque das Sete Fontes não tem nada de “economicamente normal”. Porque normal teria sido resolver esse aproveitamento numa urbanização com escala para poder sustentar um processo de perequação compensatória. A compensação que o PU refere: 9% do custo da construção/m<sup>2</sup> a custos controlados, dando a subentender que esse é o valor que a CM de Braga se propõe pagar em sede de expropriação merece as seguintes objecções:
  - A CM de Braga deveria fazer essa proposta formalmente aos proprietários como primeiro passo de um processo de expropriação em pé de igualdade com os proprietários, a quem assiste o direito de fazerem as suas contrapropostas. O PU está a subverter, também aqui, o princípio de igualdade ao querer estabelecer no seu Regulamento, de forma administrativa o valor da expropriação, eufemisticamente designado por “compensação”.

- A ostensiva ausência de referência aos valores praticados na expropriação de terrenos das Sete Fontes para o arruamento de acesso ao Hospital é uma falha gravíssima.

9. Compete aos urbanistas contribuírem, com total isenção e independência, para esclarecer e respeitar os reais direitos das partes sendo que na elaboração de qualquer Plano Territorial é uma obrigação deontológica ouvir as partes e dar testemunho das suas ideias, pretensões, interesses e sobretudo, direitos. A litigância deve ser evitada através da negociação aberta, do diálogo e do respeito pela ética e pela razão. Os Regulamentos e a própria Lei escrita devem ser utilizados para compreender a realidade de forma imparcial, aplicar o Direito, respeitar a razão, impedir abusos de poder e cultivar a confiança e boa-fé nos comportamentos.

10. No artigo 66.º do Regulamento do PU, lê-se: “2. Sendo que toda a edificabilidade autorizada se traduz na criação de mais-valia, esta deve ser distribuída de forma equitativa entre os proprietários e deve assegurar o financiamento dos correspondentes encargos urbanísticos.”

Em bom rigor, só são criadas mais-valias, se em resultado de uma decisão política for legitimada uma alteração do uso, da utilização do solo ou dos parâmetros urbanísticos, de que resulte uma subida do valor do solo em causa. A mais-valia ou menos-valia, corresponde à alteração de valor que resulta de uma decisão política, onde o proprietário não teve qualquer intervenção ou mérito. Um Plano ao atribuir direitos de edificabilidade não gera, necessariamente, sempre uma mais-valia, pode acontecer, como parece neste caso, que se gere menos-valia. Assim será se o valor que resultar para o solo, na gestão do empreendimento, for inferior ao valor de indemnização, o qual em 2011 era de 62,82€/m<sup>2</sup>. Acresce que, além de menos-valia para o proprietário do solo, com a aplicação do índice 0,1 o risco de o promotor da urbanização ter prejuízos é o cenário mais provável, senão mesmo uma fatalidade.

O optimismo do PU é surpreendente ao não suscitar a mais leve dúvida sobre a “criação de mais-valia” que promete “ser distribuída de

forma equitativa entre os proprietários”, o que o próprio Regulamento não cumpre ao estabelecer, de forma bem explícita, flagrantes desigualdades. A imprudência vai ao ponto de considerar que as abastadas mais-valias devem ser o bastante para “assegurar o financiamento dos correspondentes encargos urbanísticos”. O PU não mostra, estudos económicos que permitam comparar as imaginadas e esperadas mais-valias com os custos associados aos encargos urbanísticos. Ao contrário do que o Regulamento subentende, as mais-valias, a existirem, beneficiam apenas o proprietário do solo inicial e entram como um encargo, custo acrescido, na contabilidade do promotor da urbanização a ser amortizado com as receitas da venda dos lotes para construção. Surge então uma nova etapa que configura um perfil de promotor específico interessado em realizar a construção chegando-se aí à venda ou simples utilização directa do produto final. Para os promotores o importante neste processo é que o montante de mais-valias sejam o mais reduzido possível para não agravar os custos em cadeia e assim aumentar o preço do produto final reduzindo a competitividade, diminuindo a margem de lucro e aumentando o risco.

O PU confunde-se ao partir do princípio de que o proprietário do solo inicial, o promotor da urbanização e o promotor da construção são a mesma pessoa e que esta pessoa opera com a mesma identidade empresarial e fiscal nos três papéis, o que não tem de ser assim, nem é provável que seja, à luz das boas práticas de gestão.

As mais-valias elevadas são uma fonte de perigo para a economia pois, como se pode observar na carteira dos activos hipotecários sobreavaliados, as mais-valias estão na origem do problema de empresas que fizeram mal as contas e assumiram a compra de terrenos bafejados pelas mais-valias alavancadas por índices de “edificabilidade autorizada” e que sugaram o investimento inicial, deixando o promotor da urbanização financeiramente fragilizado para atender aos demais encargos e o consumidor final irá sentir as mais-valias no preço de compra do produto final. O ideal seria que as mais-valias tendessem para zero, o que implicaria uma forte regulação do

mercado através de uma oferta de arrendamento público, mas esta é matéria que transcende este parecer.

11. Pressupor que **“toda a edificabilidade autorizada se traduz na criação de mais-valias”** não corresponde à verdade, nem é prudente, nem correcto partir do princípio de que tal acontece sempre. Devem ser equacionados diversos cenários de implementação onde todos os parâmetros económicos e financeiros sejam apresentados e avaliados. Recomenda-se nestes casos que se estimem e apresentem valores de custos e de receitas, avaliação de riscos, margem de lucro e probabilidades de haver prejuízos e formas de os acautelar a tempo de os evitar. Sem estes parâmetros financeiros equacionados com base no mercado e na economia das instituições envolvidas, fica-se num domínio obscuro e fatalmente inseguro.
12. A estimativa fundamentada do custo da expropriação dos terrenos envolvidos no PU nomeadamente os das **“Sete Fontes”** deve ser apresentada e fundamentada em valores de mercado e na jurisprudência, pois são parte relevante dos encargos da urbanização e constitui uma informação necessária para avaliar a proposta de PU em causa.
13. A fabricação de um Plano com o propósito de beneficiar o Município em prejuízo de direitos dos proprietários, criando argumentos e pressões para desvalorizar o solo, forçar a venda e procurar, com o próprio PU, influenciar no sentido de baixar o valor de indemnização, é um acto condenável e configura a utilização de instrumentos legais para prejudicar terceiros configurando um abuso do poder.
14. A classificação de **“Solo rústico com significativa relevância para o solo urbano”** é uma designação eufemística aplicada a um espaço que, de facto, está em uso urbano e há muito tempo destinado para ser um parque urbano. Desde 1999 que a Lei explicitamente pôs fim às situações em que, caricaturando, a uns proprietários saia a **“sorte grande”** e a outros saia o jardim, o parque ou o cemitério. Com esta



classificação está-se a considerar como “solo rústico” um espaço que o PDM em vigor classifica como urbano e qualifica como parque. O relatório do programa para a revisão do PDM reitera o propósito de criar o “Parque das Sete Fontes” como parte integrante da cidade, até pelo facto de se situar já dentro da tessitura urbana. Este jogo de linguagem e de nomenclaturas sobre um espaço que estava destinado a parque e que continua a ser destinado a parque são motivo de estranheza e de suspeita, que se agrava atendendo a que está a decorrer nos tribunais um processo, precisamente sobre os terrenos das “Sete Fontes”.

15. Mal vai o urbanismo quando o Regulamento do Plano – que se quer ser uma obra de arte, onde a composição dos volumes, o equilíbrio das escalas e a harmonia das formas dos edifícios, o sentido de unidade e a expressão estética do conjunto são o seu valor – ao determinar que os índices serão cortados para metade a título de castigo aos proprietários que não aceitarem o esbulho que se lhes quer impor (ver artigo 80.º, ponto 4). Esta ameaça de penalização com “*haircuts*” administrativos, aleatórios, ou o que fossem, é um acto de desprezo pela coerência estrutural de qualquer plano urbanístico e destrata os urbanistas ferindo e desfazendo o seu trabalho para satisfazer as conveniências de uma actuação deslocada, repressiva e contrária ao espírito construtivo que assiste à arte de arquitectar a cidade. Neste ponto o Plano promove o seu próprio desconcerto, através de uma abstracta redução dos índices aos proprietários desobedientes.

16. Face aos princípios do urbanismo, à Lei e aos factos do caso vertente, nenhum dos donos de terrenos integrados nas “**Áreas sujeitas a perequação**”, poderá ser, de algum modo, obrigado a participar nessa operação de perequação que envolve investimento financeiro de risco e confiança numa sociedade de parceiros desconhecidos. Pressente-se nesta **sujeição** o propósito de vincular o Plano ao exercício de um poder autoritário que, a ter acolhimento, não augura nada de bom para o planeamento do território.

17. O tratamento desigual na distribuição de benefícios e encargos de urbanização, pelos diversos proprietários, viola de forma flagrante o princípio da igualdade e contraria o propósito da Lei ao estabelecer o conceito da perequação compensatória. Todos os prédios rústicos e urbanos envolvidos numa operação de perequação, carecem de estar integrados e resolvidos num PLANO DE PORMENOR – PP – para que a operação urbanística possa ter carácter imperativo através da figura da imposição administrativa, a qual outorga à CM de Braga o poder de chamar a si a realização da urbanização tendo o PP, nestas circunstâncias, efeitos registrais. Ao ir por este caminho a CM de Braga fica responsável e obrigada a proceder à expropriação de todos os terrenos dos proprietários que não estejam interessados em participar no negócio urbanístico.

18. Depois de estabelecer um tratamento desigual atribuindo índices e direitos a uns e sonogando-os a outros o PU recorre ao aliciamento com “incentivos”. Assim se diz no art.º 72 -: “4. Para as áreas urbanas sem aptidão edificatória e para o Solo Rústico com relevância para a valorização do Solo Urbano:

a) É atribuída uma edificabilidade abstracta de 0,1 m<sup>2</sup> de ac/m<sup>2</sup>;

b) Para incentivo à sua integração em unidades de execução delimitadas pela CMB, a edificabilidade estabelecida em a) é duplicada para os prédios cujos proprietários nelas decidam participar.”

Esta proposta mais do que fazer uma pressão abusiva – no contexto em que se apresenta, configura-se como uma ameaça e, na forma como é exercida, pode ser interpretada e sentida como uma chantagem. Textualmente, aos proprietários, é-lhes posto à escolha: - aceitar a aventura de colocar os seus prédios como capital num negócio ruinoso, entrando num processo de urbanização perequacionada com o índice 0,2 – o valor do m<sup>2</sup> de construção do produto final indexado ao solo muito dificilmente chegaria aos 100 euros, o que, com o índice 0,2, daria uma valorização do terreno de 20€/m<sup>2</sup>. Isto sem contar com o tempo, e todos os riscos previsíveis e imprevisíveis. Em alternativa é oferecido o índice de 0,1 – referido na alínea a) e que o Regulamento não esclarece como se concretiza – e que daria valores para o terreno, seguindo o mesmo raciocínio, de

10€/m<sup>2</sup> se tudo corresse bem nas contas e negócios da sociedade desconhecida.

Sendo comprovadamente sabido que o valor actual do solo em causa, no seu estatuto de propriedade privada, tem um valor de indemnização, superior a 62€/m<sup>2</sup>, podemos estimar que “a edificação autorizada nesta proposta de PU gera uma **MENOS-VALIA** que se pode estimar ser superior a 52€/m<sup>2</sup>”. É, portanto, de questionar e as intensões deste art.º 72.º. e a lógica do PU.

Obviamente que nenhum proprietário, em condições de liberdade e de juízo para defender o seu património, aceitará esta “proposta”. Mas convenhamos, também, que nenhuma instituição respeitadora dos legítimos direitos da propriedade e da ética comercial pode aceitar vincular-se a esta “proposta”.

O PU apresenta um programa sem tratar e ponderar valores à luz de critérios económicos e financeiros. Perante a configuração urbana apresentada, os proprietários de prédios abrangidos pelo art.º 72.º naturalmente que só têm vantagem em optar pela expropriação que deve ser respeitada como um dos alicerces do direito de propriedade.

19.O PU assenta no pressuposto enganoso de que está a gerar mais-valias fartas, ao mesmo tempo que promove a desvalorização dos terrenos das Sete Fontes no contexto do Plano o que, além de ser assustador, gera apreensão e desânimo no grupo de proprietários identificados como os do **“Solo Rústico com relevância para a urbanização”**, que corresponde aos terrenos que se destinam ao parque. Se estes terrenos até estão já classificados como solo urbano e se lhes continua a ser reconhecida a sua **relevância para a urbanização** a que propósito se lhes atribui a designação de **Solo Rústico**, sabendo que tal gesto tem uma evidente carga provocatória e acicatadora de animosidades e conflitos?

20.A ideia de que tudo o que seja urbanizar é, por definição, fonte de generosas mais-valias e de garantidos lucros, é um mito urbano e não corresponde à verdade. Seria pedagógico verificar os muitos casos de empreendimentos urbanísticos ruinosos que levaram empresas e instituições bancárias à falência.

A CM de Braga procede bem ao querer realizar o parque e resolver a sua envolvente e pode fazer isso investindo a partir das suas dota-

ções orçamentais, como investimento público a fundo perdido. Tem o direito, compreensível, de procurar parcerias e de equacionar cenários favoráveis à cooperação numa lógica perequativa mas, tendo consciência de que pode já não haver margem para equilibrar os encargos e os benefícios, nesta circunstância, compete-lhe fazer e expor as contas e ir ao encontro de uma informação fidedigna para que ninguém saia deste processo enganado ou lesado nos seus direitos.

21.O Regulamento é dominado por um discurso autoritário que chega a ser hostil, desdobra-se em proibições em repetir condicionantes que já constam da Lei geral, o que se torna pleonástico e fixa-se mais em fazer uma classificação criativa à medida de uma estratégia de desvalorização dos terrenos que, no quadro apresentado, acabam em processo de expropriação directa ou, o que é lamentável, em expropriação indirecta num adiamento *sine die*, como há muito tempo está a acontecer, «a violência transforma-se em poder quando “há muito tempo”»<sup>1</sup>.

22.Dentro do perímetro do PU, a uns é atribuído o índice 0,44, a outros o índice 0,1 e há ainda os que ficam com índice zero e fora da perequação. Para pôr em prática esta arbitrariedade, que viola a lei, o PU vai ao ponto de classificar como Solo Rústico os espaços livres urbanos destinados ao parque, todos eles integrados na mesma “área sujeita a perequação”, em flagrante violação do princípio de desigualdade. É ainda de sublinhar o facto do resultado das contas se apresentar ruinoso para os proprietários das Sete Fontes pois, com o índice 0,1 ou mesmo 0,2 num contexto urbano como o deste local da cidade de Braga, onde o valor dos terrenos está reconhecidamente acima dos 62,82€/m<sup>2</sup>. A intensão de desvalorizar o solo está plasmada como estratégia no PU que se perfila, não para ter os proprietários dos terrenos do parque a aderir e investir na “perequação”, mas sim para criar dificuldades, semear receios e incertezas e assim tentar baixar o preço em sede de expropriação. De mo-

---

<sup>1</sup> Byung-Chul Han, sobre o Poder Relógio de Água 2005, pág. 33

do diferente o PU atende e trata o que designa de **“áreas com aptidão edificatória”**, atribuindo-lhes um **“índice abstracto de 0,44”** autónomo e protegido fora da perequação geral, para aí tornar, porventura, viável a urbanização promovida por este grupo selectivo de proprietários. Em todo o caso, essa viabilidade depende do que vierem a ser os encargos de urbanização a contratualizar com as entidades particulares, onde será relevante a isenção de taxas e as despesas com encargos urbanísticos que a CM de Braga assumir como seu encargo. Quanto aos proprietários do dito **“Solo Rústico com relevância para a urbanização”** ficam com sobejo motivo de causa para contestar a flagrante violação do princípio da igualdade e desrespeito pelo direito da propriedade.

No art.º 75.º, ponto 2, lê-se:

**“A CMB suporta os seguintes encargos:**

**a) As operações de qualificação do Parque das Sete Fontes, incluindo percursos pedonais e miradouros públicos, o que implica a prévia aquisição do solo;”**

Depreende-se daqui que o Município chama a si os procedimentos e os custos respeitantes à compra dos terrenos das Sete Fontes e à empreitada de realização das obras do parque. **Como, e em que moldes se vai processar a prévia aquisição do solo?** Como se entende e articula esta aquisição com o ponto 3 do mesmo art.º onde se lê:

**“3. Constituinto encargo das operações urbanísticas (conforme referido em 1 b) a cedência, efetiva ou através de compensação, de terreno para o Parque das Sete Fontes”?** Há aqui uma indeterminação e confusão sobre as intenções da Câmara Municipal. Se vai proceder à expropriação, como parece inevitável face ao programa do PU, deveria ter expressado e negociado antecipadamente de modo a poder apresentar e tornar público os valores de indemnização pretendidos pelas partes e caso não haja acordo, serem claras as posições das partes que vão ser apresentadas no processo que vai seguir para tribunal. O PU não refere explicitamente o valor de indemnização e fala num valor de compensação que se afigura muito baixo, embora nunca seja objectivamente quantificado em euros/m<sup>2</sup> de valor de indemnização de

terreno a expropriar. Esta indefinição contrasta com a referência concreta do valor de 62,82€/m<sup>2</sup> praticado na já citada expropriação.

23.Os montantes em custos e benefícios a considerar em sede de processo perequativo é matéria que o PU deve estimar para verificar se a operação urbanística tem margem de rentabilidade lucrativa a ponto de poder atrair investidores particulares mas, convenhamos que a avaliação económica em sede perequativa é matéria de negócio que transcende o PU e remete para uma lógica de mercado. Neste processo cada uma das partes intervenientes, CM de Braga e proprietários, tem o direito de ponderar os seus interesses e de decidirem livremente em sede negocial, sem pressões. Nos casos em que não se chegue a acordo, qualquer das partes (o Município e os proprietários particulares) tem o direito de recorrer à expropriação, nos termos da Lei. O PU deve ser imparcial e respeitar os legítimos direitos, interesses e pretensões das partes envolvidas. Não é aceitável que o PU acolha conteúdos a favor de quaisquer das partes envolvidas, devendo ponderar e tratar de forma imparcial o interesse público e privado. De modo algum, um PU se pode outorgar o direito de obrigar ou forçar os proprietários particulares a serem promotores.

24.O urbanismo, que depende da vontade do poder e se avalia pela qualidade da obra criada, não deve promover formas de dominação e de prepotência, mas pelo contrário, regras de justiça e valores que qualifiquem a estrutura física e social da cidade.

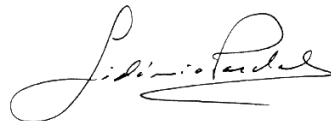
O urbanismo atende à realidade existente, aos direitos constituídos ou simplesmente justos e presentes, trabalha sobre as diferenças sem instrumentalizar as desigualdades de forma negativa e promove as relações de cooperação e de equivalência.

25. A título de conclusão, o PU organiza uma estratégia de classificações e parametrizações arbitrárias de maneira a criar condições pa-

ra que, em sede de expropriação, os terrenos para o parque sejam reavaliados ignorando os valores já reconhecidos e praticados em expropriações ocorridas em 2011, apontando para desvalorizações da ordem dos 80%.

A questão em torno do destino urbanístico dos terrenos das Sete Fontes é matéria de um contencioso entre um dos principais proprietários e o Município. O PU deveria dar conta, analisar e informar sobre os motivos deste contencioso e elaborar contributos para se conhecerem e entenderem os interesses em causa, os interesses em confronto e as razões e direitos que assistem às partes envolvidas, procurando, no âmbito do Plano, arquitectar soluções justas em aberta e transparente comunicação participada com todos os interessados. Acontece que o contencioso, as pretensões, os direitos e todo o extenso arquivo que existe no Município sobre o caso são ignorados e o PU é elaborado como instrumento de ataque a uma das partes agravando a conflitualidade em vez de fomentar a cooperação participativa e procurar soluções de consenso.

Lisboa, 26 de Novembro de 2020



PS: Como chamada de atenção, é importante atender ao facto de em 2015 a Câmara Municipal de Cascais ter tomado posse administrativa, em sede de expropriação, dos terrenos para o polo universitário da “School Business and Economics” avaliando inicialmente o valor de indemnização de 1,94€/m<sup>2</sup>, o que para os 8,4ha representava um valor de 162.144,00€. Em PDM estes terrenos estavam afectos à RAN- Reserva Agrícola Nacional, tendo sido desafectados para receber a construção deste polo universitário. Os proprietários não aceitaram, obviamente, o valor proposto pela Câmara Municipal e o caso foi para tribunal, no qual o valor da expropriação foi determinado em 101,67€/m<sup>2</sup>, elevando-se o valor de indemnização para 8,5 milhões de euros. Este valor de justiça resultou da aplicação do método comparativo considerando os valores médios praticados no mercado imobiliário, na vizinhança.