

PLANOS TERRITORIAIS, DIREITO DA PROPRIEDADE E GESTÃO FUNDIÁRIA

PROFESSOR DOUTOR SIDÓNIO PARDAL

Nota introdutória

Os planos directores municipais (PDM), de sua natureza, são regulamentos administrativos que, por princípio, não deveriam criar direitos na esfera privada, concretamente não deveriam poder ser invocados pelos proprietários de solos urbanizáveis para legitimar direitos de urbanização e de construção. Esta tese é contrariada pela prática administrativa instalada quando praticamente todos os serviços da Administração Central e Local assumem as áreas urbanizáveis, assim como os índices máximos de construção estabelecidos em PDM, como direitos constituídos. A própria lei do Código de Expropriações alimenta esta interpretação errada ao referir no seu art.º 26.º que o valor do solo é determinado atendendo aos parâmetros fixados em instrumento de planeamento territorial sem os distinguir, o que remete indiferenciadamente para os planos regionais, planos especiais e planos municipais de ordenamento do território (PROT, PEOT e PMOT), dando o mesmo estatuto aos parâmetros dos PDM e aos parâmetros dos planos de urbanização e dos planos de pormenor. Foi particularmente grave a utilização dos PDM para legitimar o cálculo do valor de prédios urbanizáveis que serviram de caução em operações de crédito hipotecário.

A ausência de uma informação esclarecida e crítica sobre a formação do valor do solo para os diversos usos e utilizações, assim como a falta de uma avaliação em tempo real das relações entre a oferta e a procura no mercado fundiário e no imobiliário em geral induziram comportamentos que estão na origem de um excesso de oferta de habitação em propriedade horizontal um pouco por todo o país e inflacionaram o preço do solo, em prejuízo do sector da construção civil e dos sectores florestal e agrícola.

O agravamento dos custos dos serviços prestados pelas redes de infraestruturas básicas urbanas, cujos preços tendencialmente deixam de ser tarifados para se configurarem como preços de monopólio, o desconcerto do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e do Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), que atenta contra o direito da propriedade, a pressão sobre o entesouramento passivo, que continua a ser compensador, principalmente nos prédios rústicos mas também nos prédios urbanos em estado de abandono e que não necessitam de ser

transaccionados, colocam um sério desafio à economia do território e ao sistema de planeamento.

O quadro negro da gestão fundiária oculta-se hiperbolizando as capacidades operativas da perequação, dando a entender que a complexa questão da gestão fundiária se soluciona no âmbito da perequação compensatória, a qual, bem vistas as coisas, na prática, não tem sequer funcionado no domínio e na escala que lhe competiriam.

Desenvolvimento da comunicação

Por razões de sentido lógico e de método, é importante separar as bases de ordenamento, entendidas como o acervo de informação documental, cartográfica e estatística sobre um território, do conteúdo formal dos planos. Sem esta arrumação as bases de ordenamento não se estruturam, não se actualizam, nem se conservam como um suporte de conhecimento objectivo sobre uma realidade sócio-territorial e, por outro lado, os planos são sobrecarregados com estudos avulsos, dispendiosos e desintegrados que perturbam um instrumento que, na sua essência, tem em vista a concepção, decisão, programação e regulação de acções de transformação ou de conservação de espaços territoriais.

Este problema é sentido e apontado pelo Professor Manuel da Costa Lobo quando critica o sistema de planeamento por querer fazer dos planos uma "sopa da pedra". Bem vistas as coisas, a elaboração de qualquer plano, principalmente os PROT e os PDM, revela uma desproporção e um desencontro entre aquilo que é substancial no seu conteúdo e a imensa colectânea de estudos e de relatórios anexos. Neste confuso processo a que se obriga a elaboração dos planos perde-se a noção do sentido útil dos usos do solo e dos problemas reais vividos pelas populações, a ponto dos planos, que deveriam ser uma fonte de ajuda e de fomento do desenvolvimento, se apresentarem como uma causa de conflitualidade e de desordenamento territorial.

Não se depreenda desta observação que se defende um planeamento sem planos, longe disso, os planos são um instrumento fundamental e incontornável. Acontece, porém, que aquilo a que se tem chamado "planos" defrauda as mais elementares expectativas, com os resultados que estão à vista:

- As áreas classificadas estão votadas ao abandono e são uma fonte de conflitualidade grave com as populações locais;

- Os espaços silvestres de produção florestal e de protecção, que deveriam ser objecto de uma condução assegurada por um serviço público especializado (Direcção-Geral das Florestas), estão também em grande parte abandonados por uma política que vem desmantelando os serviços operacionais de campo.

A questão agrária em Portugal tem na excessiva fragmentação da propriedade um problema crucial que se vem agravando desde o século XVIII e que o Estado nunca teve capacidade para resolver. A única medida interessante e conseqüente tomada para resolver as disfunções da divisão cadastral rústica encontrava-se na lei do Regime Florestal de 1901, na qual se assumia de forma clara o carácter imperativo do uso florestal, fazendo actuar o direito à expropriação para a passagem do regime parcial para o regime total.

O novo Código Florestal surpreende pela negativa quando suspende o direito à expropriação em sede de regime parcial, o que, na prática, corresponde a conferir um carácter facultativo ao uso florestal, o que fragiliza todo o processo e está, pelas piores razões, em sintonia com a política de desmantelamento dos serviços de campo. Desta forma, 64% do território fica numa situação instável, sem o apoio científico e técnico da histórica Estação Florestal Nacional, hoje praticamente desactivada, sem a presença actuante em obra dos serviços de hidráulica florestal, sem viveiros públicos a produzir plantas e reproduzir peixes para o povoamento das matas e dos cursos de água, sem equipas operacionais de silvicultura, com laboratórios e máquinas a realizar uma condução prática da exploração florestal estruturada como serviço público;



Fotografias 1 e 2. Trabalhos de correcção torrencial, anos 40 e 50 (Fonte: Autoridade Florestal Nacional, especial agradecimento ao Eng. José Neiva).

- Quanto ao sector agrícola, são poucas as empresas que dispõem de uma estrutura fundiária com escala para poderem competir num mercado extremamente competitivo, condicionado pelos comportamentos incertos da Política Agrícola Comum, confrontada, por sua vez, pela complexa questão dos excedentes, que induzem conceitos aberrantes como o do desligamento entre os apoios financeiros e a produção;
- Relativamente ao espaço urbano, com a lei de 1965 que liberalizou os loteamentos particulares (Decreto-Lei 46 673), instalou-se uma política de ocultação das mais-valias que, ao contrário do que acontecia anteriormente, deixaram de ser procedimentalmente parametrizadas e distribuídas. Os "estudos de loteamento" efectuados de forma avulsa por particulares sobre o cadastro rústico substituíram e fizeram esquecer os planos gerais de urbanização e os planos de pormenor de bairro. A prática do urbanismo sofre um grande revés e o processo de planeamento é invadido e disputado por interesses impróprios os mais diversos.

A irracionalidade é instalada e usada despudoradamente em metadiscursos que proliferam em directivas, regulamentos e no próprio conteúdo dos planos. Leia-se, a título de exemplo, o *Guia da Avaliação Ambiental dos Planos Municipais de Ordenamento do Território*, editado pela DGOTDU, onde é referida como critério de avaliação de factores ambientais a seguinte questão: «*estamos a facilitar o acesso à cultura (cinema, teatro, etc.)*»?

Os planos são cada vez mais vagos, abstractos, proibicionistas, vazios de qualquer ideia de realização construtiva e repetem à exaustão um formulário de princípios óbvios que, por isso mesmo, não precisariam de ser enunciados, fazem parte de uma axiomática do planeamento. São disto exemplo propósitos do género «*promover o crescimento económico e o emprego*» ou «*valorizar e preservar o património natural, paisagístico e cultural*». É ridículo e até ofensivo enunciarem-se tais propósitos ficando por aí, sem apresentar qualquer programa ou acção concreta que efectivamente realizem materialmente esses objectivos. Poderia algum plano sustentar como objectivo a promoção do atraso económico e do desemprego ou a desvalorização e degradação do património natural, paisagístico e cultural?

Os relatórios dos PROT e dos PDM são preenchidos com conteúdos cada vez mais estereotipados, há uma repetição de termos e de frases esvaziados de sentido — como *sustentabilidade, biodiversidade, coesão, proactividade, renováveis* — que

são abusados e desgastados ao ponto de constituírem uma ladainha propagandística e intimidatória que põe em causa o que há de sério em termos de sustentação ecológica e financeira, de protecção da diversidade da flora e da fauna selvagem, de integração e coesão social, do relacionamento comunicacional entre instituições públicas e privadas, e da gestão racional e prudente dos recursos naturais.

A recuperação da prática do urbanismo passa pela refutação crítica do sistema de planeamento vigente e pela recuperação de uma atenção interventiva sobre as estruturas físicas do território. A essência do urbanismo afirma-se na relação de presença directa e sensorial com os espaços territoriais, observando as necessidades sociais numa tripla perspectiva: nacional, regional e local. O planeamento e os planos devem também ser configurados tendo em vista os seus efeitos sobre a realidade e, por isso, devem ser densificados com respostas a problemas e a objectivos que vão ser tratados em projectos de execução.

Direito da propriedade e gestão fundiária

Nas últimas décadas têm-se multiplicado as condicionantes jurídicas e administrativas sobre a disciplina dos usos e utilizações do solo. Por sua vez, o mercado imobiliário sofreu profundas transformações estruturais em resultado daquilo que os planos proíbem ou permitem fazer e também devido ao crédito hipotecário *ad hoc* e aos efeitos patológicos de leis como a do congelamento das rendas em 1974 e aos regimes absurdos da Reserva Agrícola e da Reserva Ecológica Nacional. Os planos passaram a afectar de forma directa os direitos da propriedade sem nunca assumirem que o estão a fazer.

É urgente confrontar o planeamento com a gestão fundiária em geral e, em particular, com a formação do preço do solo, com o conceito de *valor justo* de rendimento e com o valor patrimonial decomposto em duas partes fundamentais, a dos custos de investimentos em todas as operações envolvidas no processo de adaptação, construção e comercialização, a que acresce o lucro razoável do promotor, e a correspondente ao valor do solo.

É importante aqui lembrar o critério estabelecido pela lei das áreas de desenvolvimento urbano prioritário (ADUP) e das áreas de construção prioritária

(ACP) de 1982, onde, à luz de uma política de solos esclarecida e eticamente alicerçada, se determinava que o valor do solo urbano não deveria ser superior a 15% do valor de comercialização do produto final. Há aqui uma margem de confusão que o legislador não esclareceu e que deixa em dúvida se o valor de partida é o do solo rústico ou o do solo já urbanizado, o que corresponde a questionar se esses 15% dizem apenas respeito ao valor do solo rústico sem infraestruturas ou se neste valor já está incluído o custo da infraestruturização/urbanização. A diferença é significativa, porquanto o custo de infraestruturização por metro quadrado de área construída se pode em média estimar entre 125 e 175€.

Em termos de ordenamento dos usos do solo, os PROT deveriam preparar aprofundadamente as propostas relativas à demarcação dos perímetros de uso florestal e das zonas únicas a tratar como áreas classificadas. Deveriam ainda desenvolver o ordenamento agrário estruturado nas explorações agrícolas e nos apoios ao seu desenvolvimento e sustentação. Os conteúdos dos PROT deveriam esgotar as directivas para a organização espacial de todas as actividades e acções a prosseguir no quadro das competências da Administração Central. Todos estes conteúdos seriam depois plasmados nos planos directores municipais, aos quais competiria fazer a classificação e afectação dos respectivos usos do solo. No que diz respeito ao uso urbano, *lato senso*, incluindo aqui os espaços destinados ao turismo e às zonas industriais, este deveria ser resolvido no quadro das atribuições dos municípios, uma vez que são estes os mais habilitados, mesmo pelas disposições legais, para tratar do planeamento e da gestão urbanística. Acontece que, na realidade, os PROT são praticamente omissos no que diz respeito ao ordenamento agro-florestal, invocam de forma hiperbólica todo o obscuro campo das condicionantes e, objectivamente, interferem de um modo deslocado e conflituoso nas competências urbanísticas dos municípios.

Seria importante analisar até que ponto os serviços que coordenam os PROT e as próprias equipas que os elaboram escamoteiam as responsabilidades da Administração Central, nomeadamente do Ministério da Agricultura, que se mantém quase à margem do processo, e do Ministério do Ordenamento do Território, cujos serviços tudo fazem para capturar e exercer um poder quase arbitrário sobre a economia do território. Daí a instrumentalização dos PROT para criar uma teia de subordinações cegas e paralisantes sobre a dinâmica dos empreendimentos urbanos e das alterações dos usos do solo em geral. Os poderes desenvolvidos nos corredores

da burocracia administrativa, por detrás da espantosa figura dos pareceres técnicos vinculativos, desafiam o próprio poder político do Estado.

Para se perceber a natureza do problema e avaliar a dimensão dos interesses que estão aqui em causa atenda-se ao significado dos seguintes números que, surpreendentemente, nunca aparecem em nenhum plano: o valor de rendimento de um solo florestal limpo, isto é, sem existências em pé, dificilmente pode ultrapassar um valor superior a 0,20€/m² (2 000€/ha); no caso do uso agrícola, este valor de rendimento, em regra, não pode ultrapassar 1,50€/m² (15 000€/ha). Quando em sede de plano um destes solos rústicos passa a ser urbanizável, o seu valor sobe automaticamente para valores que oscilam entre 300 000€ e 2 500 000€/ha. Este incremento de mais-valias simples, sistematicamente ocultado, subverte todo o processo de planeamento e distorce o mercado imobiliário, afectando particularmente o sector da construção civil e inflacionando de forma proibitiva o custo da habitação e dos demais espaços edificados. Mas não fica por aqui, porquanto os proprietários dos terrenos rústicos não urbanizáveis e os proprietários de imóveis em geral são induzidos a sobreavaliar os seus prédios tomando por referência a informação difundida com base no *wishful thinking* da oferta.

Note-se que o sistema de planeamento vigente, ao mesmo tempo que agride, erode e desrespeita os direitos da propriedade, nomeadamente o direito à expropriação, dá de mão beijada a alguns proprietários verdadeiras fortunas caídas do céu em mais-valias simples. Este dinheiro fácil corrompe toda a cadeia do planeamento do território e sustenta também as irracionalidades de figuras caricatas como a da Reserva Agrícola, da Reserva Ecológica e de outros diplomas que ludibriam o país, dando cobertura à construção dispersa, ao vazio das políticas agro-florestais (na medida em que essas próprias leis se apresentam como um sucedâneo de uma política agro-florestal) e, para cúmulo, atrevem-se também a chamar a si a função do ordenamento urbano pela negativa («não fora a RAN e a REN e o país estaria todo urbanizado!»).

É importante chamar aqui à colação o facto curioso de em muitos PDM o regulamento dispor que os espaços de uso silvestre e agrícola que não estão abrangidos pelos regimes da RAN ou da REN ficam abertos à possibilidade de aí se implantarem empreendimentos turísticos, pólos terciários, grandes superfícies comerciais, enfim, estas figuras prestam-se a legitimar a expansão avulsa e cega do sistema urbano. A lógica do urbanismo é subvertida, não se parte do planeamento

dos aglomerados e das suas expansões tratando-os como casos singulares que devem ser trabalhados de forma casuística pelo urbanismo a partir dos planos gerais de urbanização (instrumento fundamental, infelizmente ignorado pela lei e que esta deve urgentemente recuperar) e dos planos de pormenor. A expansão urbana passa a ser decidida com base na circunstância aleatória do terreno em causa não estar na RAN nem na REN.

Observe-se a desfaçatez do legislador ao permitir a construção de habitação em espaço rústico quando os proprietários «*se encontrem em situação de comprovada insuficiência económica*» (cfr. alínea c) do art.º 22.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de Março). O princípio aqui é espúrio e de um oportunismo inqualificável ao considerar que a construção fora dos perímetros urbanos se constitui de forma analítica focada no perfil financeiro do proprietário. O proprietário de uma qualquer parcela abrangida pelo regime da RAN que apresente um "atestado de pobreza" emitido por uma entidade competente tem o direito de construir uma habitação isolada, com gravíssimos efeitos no ordenamento do território. Esta disposição ilustra até que ponto a incompetência tem dominado as políticas territoriais em Portugal, exercendo um poder tentacular nas estruturas partidárias e "movimentos", numa comunicação social que se presta a serviços de propaganda e chegando mesmo a infiltrar-se e capturar instituições universitárias.

O desafio de base que se coloca ao planeamento do território consiste em estabelecer uma segmentação dos usos do solo por unidades territoriais de tal modo que o mercado imobiliário estabeleça preços de mercado o mais próximos possível dos valores de rendimento. Significa isto que os terrenos florestais ou agrícolas deveriam ser acessíveis aos empresários destes sectores por valores suportáveis pelas próprias receitas da exploração. Quando os prédios rústicos se encontram na posse de proprietários que não são empresários agrícolas nem florestais estes tendem a mantê-los em situação de abandono e de expectância dirigida a uma potencial procura por parte de promotores de urbanizações e de empreendimentos turísticos.

A questão da disponibilização do solo rústico para as suas funções sociais, sejam as da protecção de valores naturais em áreas classificadas, sejam as da produção florestal e agrícola, exigem o estabelecimento de uma correspondência entre o estatuto jurídico da propriedade, observando em particular as prerrogativas da propriedade privada, e o uso e utilização configurados e determinados nos planos territoriais.

Continua por fazer a clarificação do direito de urbanizar, que deveria ser uma prerrogativa exclusiva dos municípios, e do direito de edificar, que dentro dos perímetros urbanos ou espaços equivalentes (caso dos empreendimentos turísticos) deve ser determinado por planos de pormenor ou tratado de forma casuística com critérios decorrentes da estruturação do povoamento associado à actividade agrícola ou florestal. Esta indeterminação aumenta o poder discricionário da administração e desorienta as populações que, não encontrando resposta às suas necessidades básicas de habitação no sistema de planeamento, enveredam por práticas de construção clandestina, cuja expressão atinge valores tais que acaba por induzir um reconhecimento e um tratamento especiais a ponto de se criar um regime de excepção como o das áreas urbanas de génese ilegal (AUGI), com tudo o que isso tem de dualidade perversa pragmaticamente instalada na legislação urbanística.

Se, por um lado, os planos são omissos em matéria de regulação do preço do solo, o discurso dominante no sector do imobiliário reza que o mercado é que dita os valores e que naturalmente, entregue a si próprio, se autocontrola. Isto é falso e há que atender aos seguintes pressupostos:

1. A relação entre a oferta e a procura no mercado imobiliário e as prerrogativas que assistem ao direito da propriedade e o direito das pessoas no que diz respeito à habitação e mesmo das empresas no que concerne à disponibilização e utilização dos espaços necessários ao desempenho das suas actividades equacionam-se num quadro assimétrico. A lei não pode tratar e não trata de forma idêntica as respostas à necessidade de habitação, que se configura como um direito fundamental plasmado na Constituição, e os direitos que assistem aos proprietários de imóveis.

Acontece, porém, que esta assimetria tem falhas, nomeadamente no facto de um prédio sofrer uma forte depreciação do seu valor de mercado em resultado de se encontrar arrendado. Isto explica o comportamento dos proprietários que, observando a inflação dos preços do solo verificada nas últimas décadas, maximizam a valorização potencial do seu património mantendo os prédios em estado de abandono, de ruína e consequentemente devolutos. O número impressionante de prédios neste estado por todo o país tem uma forte razão de ser económica. Note-se que o próprio regime fiscal do IMI está estruturado para beneficiar estes prédios abandonados, seguindo uma lógica de valor fiscal clássica associada ao

valor patrimonial e de rendimento, do que resulta a penalização dos prédios que são reabilitados e que se encontram em bom estado de conservação.

No quadro que se viveu nas últimas décadas, os proprietários de prédios abandonados sem necessidades de liquidez mantiveram-se, logicamente, numa atitude de especulação passiva, inflacionando sempre o preço do imóvel, sem nunca o vender, reabilitar ou, muito menos, arrendar. Estes proprietários tenderão a protelar indefinidamente qualquer alteração que confira um sentido socialmente útil ao seu património.

2. O sistema de crédito, a partir dos fins dos anos 70, devido à forma como foi sendo (des)regulamentado, veio favorecer a especulação fundiária. Sempre que a lei permitiu um aumento do prazo de amortização ou que se observou uma redução da taxa de juro tal não se reflectiu numa redução dos encargos mensais do comprador, tendo sido sistematicamente aproveitado para um aumento do custo dos imóveis em benefício do promotor, limitando gravemente as margens do sector da construção civil, que trabalha em concorrência quase perfeita, e repercutindo-se paulatinamente numa inflação dos preços do solo. A especulação tende a ser concentrada essencialmente na formação do preço do solo, chegando ao ponto de uma parte significativa do património imobiliário nacional, rústico e urbano, se tornar inacessível e na prática indisponível para a sua função social.
3. O mercado de arrendamento, até aos anos 80, foi desmotivado e deteriorado pelo congelamento das rendas e, a partir dos anos 80, com a liberalização do crédito hipotecário, os senhorios passaram a ter os próprios bancos como concorrentes, já que o sistema de crédito se configura quase como um processo de renda resolúvel, com grandes vantagens para a banca que não tem encargos de IML, nem despesas de conservação e de condomínio, beneficiando ainda do seguro de vida e do seguro da própria habitação que o comprador geralmente faz no grupo da mesma instituição de crédito.
4. É curioso notar aqui que os prédios que estão a ser normalmente utilizados estão cada vez mais dependentes das redes de infraestruturas urbanas e sujeitos a encargos ditados pelas empresas que exploram esses serviços em regime de monopólio. Com a lógica da privatização dos serviços públicos, o que as famílias e as empresas pagam ao fim do mês pela energia, água, gás, telecomunicações, recolha de resíduos sólidos e saneamento básico aproxima-se espantosamente dos valores da renda imobiliária. Atenda-se a

que os prédios abandonados em estado de abandono não têm estes encargos, beneficiando também aqui de um estatuto favorável a uma espera por tempo indeterminado.

Esta apropriação indevida do solo enquanto bem de primeira necessidade, sonhando-o à sua função social, constitui um açambarcamento, com efeitos deletérios no ordenamento do território.

5. A Teoria Económica do Urbanismo sustenta como ideal de há muitos anos a esta parte que uma boa política de habitação deve assegurar que as famílias possam aceder a uma habitação condigna a preços que correspondem a 10 a 15% do seu rendimento. Considera ainda que, para garantir uma regulação do mercado e cortar o passo a comportamentos especulativos, é fundamental que o Estado assegure uma oferta pública de habitação, comércio, serviços e espaços industriais em regime de arrendamento dirigido a todos os segmentos da procura e a uma escala que correspondam a cerca de 22% do parque imobiliário. Note-se que em Portugal a oferta pública de arrendamento anda na casa dos 2,2% e que se concentra quase exclusivamente numa habitação social em bairros que, devido ao seu programa funcional e configuração arquitectónica, são focos de segregação e exclusão social.

O amplo e complexo quadro de questões que se colocam na esfera da economia do território e, em particular, do próprio mercado imobiliário, como já se afirmou, é escamoteado nos instrumentos de planeamento e, talvez numa atitude de obnubilação, é dada uma ênfase quase messiânica à perequação compensatória, como se aqui se dirimissem e resolvessem todos os problemas da gestão fundiária.

O sistema da perequação, na forma como é tratado na lei, serviu para ajudar a encobrir a questão das mais-valias simples, reconhecendo implicitamente que estas revertem a favor do proprietário do terreno rústico urbanizável. A partir daqui a perequação compensatória é um exercício de gestão empresarial onde se podem encontrar simples proprietários, proprietários que são simultaneamente promotores e ainda entidades a que acresce o estatuto de construtor. Em função da expressão relativa do parcelário de cada um dos proprietários no conjunto da unidade de execução e do seu poder financeiro e empresarial se determinará o interesse e a estratégia dos participantes.

Se num período de crescimento económico e de prosperidade do sector imobiliário não foi fácil levar a bom termo operações de perequação (que são raríssimas e cada uma delas com um historial muito particular), na actual situação de retracção este instrumento, só por si, é muito limitado e marginal a uma equação minimamente integrada da gestão fundiária e da política de solos. Há, portanto, que reduzir a perequação à exacta medida do que com ela se pode fazer.

A primeira contrariedade ou desconfiança leva fatalmente o proprietário a requerer a expropriação, tendo a seu favor o disposto no Código de Expropriações quando este concede que o valor do terreno a expropriar é determinado pelos usos e parâmetros urbanísticos definidos em sede de plano territorial. Os critérios de avaliação convencionalmente praticados pelos peritos avaliadores vão no sentido de atribuir valores à área de construção potencial que decorrem dos cenários mais optimistas dos estudos económicos, a ponto do proprietário que optou pela expropriação poder auferir por deliberação do tribunal uma indemnização que ultrapassa as expectativas dos lucros dos proprietários que aceitem arriscar em participar investindo em encargos e esperando benefícios decorrentes da realização e comercialização do empreendimento.

A Associação dos Urbanistas Portugueses é seguramente das raras instituições que, por vezes, consegue reunir um corpo de reflexão crítica com uma participação multidisciplinar, orientada por uma sensibilidade urbanística que preserva ainda alguma autenticidade e independência. Fica, no entanto, a dúvida se seremos capazes e se vamos a tempo de desenvolver um pensamento estruturado e aplicado às circunstâncias e contingências do nosso território.

Lisboa, 21 de Maio de 2010