

O ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E A ESTABILIZAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Professor Doutor Sidónio Pardal

A essência do urbanismo alicerça-se na demarcação e segmentação dos usos do solo, arrumando e separando os perímetros urbanos dos espaços agrícolas e silvestres. Os planos territoriais, ao fazerem a demarcação de espaços destinados a determinados usos do solo, devem comprometer-se com a promoção real desses usos, considerando os investimentos necessários para os implantar e manter. Devem assegurar o encontro e a conjugação entre o território e os seus utilizadores, com particular atenção aos direitos das populações residentes.

Em vez de se apresentarem com um custo de contexto, ou mesmo como um obstáculo ao desenvolvimento, os planos territoriais devem ser instrumentos de fomento, cooperando com os sectores empresariais, na procura das localizações mais favoráveis às actividades, explorando economias de escala, optimizações de redes e maximização de produtividades, passando a ser desejados e apreciados pelas empresas e pela população em geral.

As **áreas classificadas**, principalmente quando impõem restrições que ferem os direitos reais da propriedade ou simplesmente quando têm um estatuto que não é aceite pelo proprietário, deveriam respeitar o direito à expropriação, sob pena de criarem conflitos insanáveis que põe em risco os valores que se querem proteger. Também por estes motivos, as áreas classificadas devem limitar-se ao estritamente necessário e em consonância com a capacidade do Estado assegurar a sua efectiva conservação e gestão.

A classificação dos usos do solo deve ser compreendida e aceite pelos agentes económicos na base de uma fundamentação constatável e evidente. A título de exemplo de uma classificação errada, veja-se o caso do POOC de Vilamoura-Vila Real de Santo António, onde se demarcam terrenos de pinhal-manso como “espaço florestal de protecção”, com cerca de 30 hectares, lado a lado com uma mancha de pinhal em tudo idêntica demarcada como “espaço turístico”.

Em resultado desta classificação, a diferença de valores do solo numa avaliação formal é da ordem dos 100€/m² para os espaços turísticos e de 0,30€/m² para os espaços florestais de protecção. O absurdo desta discrepância desacredita o plano e cria uma acintosa disfunção do suposto uso florestal, cujos terrenos ficam expectantes e são colocados no mercado com incerteza e desconfiança por valores nunca inferiores a 50€/m². O uso dominante nesta orla atlântica é o uso turístico e a melhor forma de preservar os povoamentos de pinheiro-manso e o valor cénico que lhes está associado

resolve-se numa boa configuração do uso turístico. O POOC constitui-se, assim, como uma grave ameaça à conservação deste pinhal.

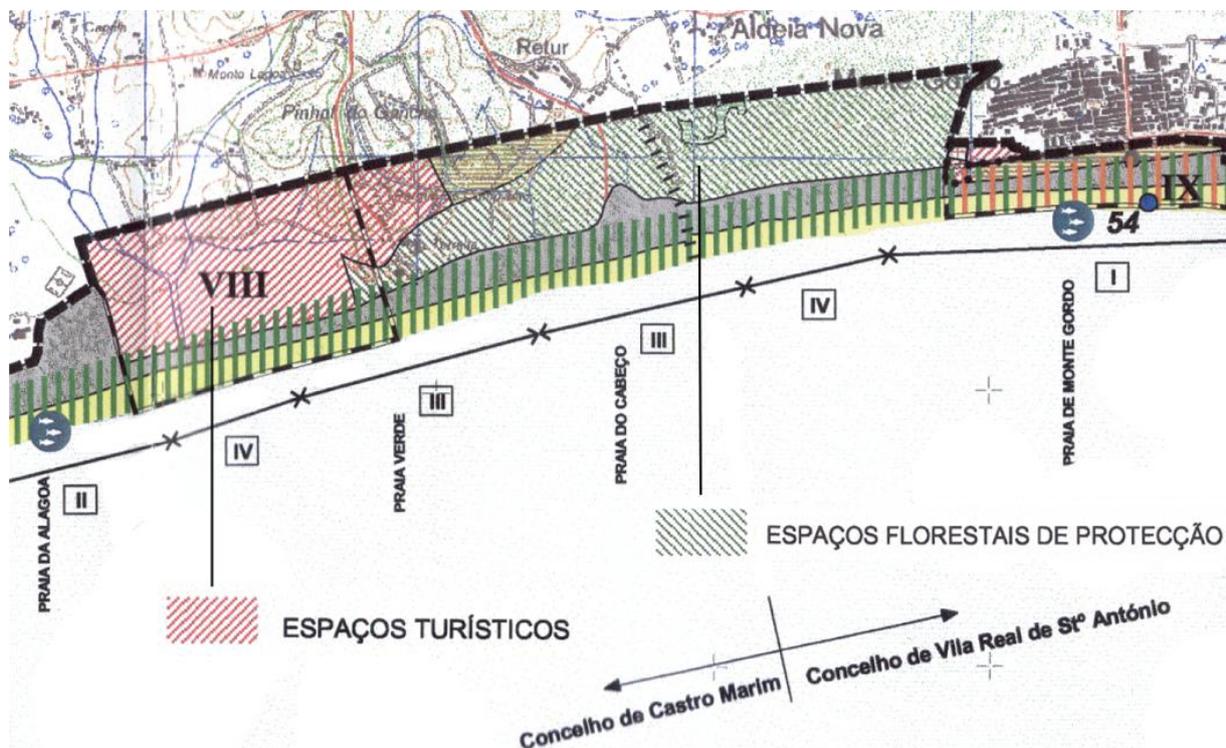


Figura 1. Extracto da Planta de Síntese do POOC Vilamoura-Vila Real de Santo António.

Os **espaços de uso florestal** encontram a sua correcta condução e exploração no âmbito do regime florestal, enquadrados nos serviços de uma Direcção-Geral de Florestas que assegure uma cadeia de comando, desde um centro de investigação (Estação Florestal Nacional) até às brigadas de campo, passando pelos viveiros, pelos trabalhos de hidráulica florestal, plantações, desbastes, limpezas e cortes. As próprias florestas privadas não prescindem deste serviço prestado pelo Estado a fundo perdido e é uma ingenuidade fatal pensar-se que estes serviços podem ser privatizados ou concessionados.

A floresta trabalha com horizontes temporais médios da ordem dos 60 a 100 anos, o que não é compatível com os horizontes temporais de uma estrita economia privada. Acresce que a floresta engloba funções de gestão de recursos hídricos e estratégicos, suporte de biodiversidade e de recursos cinegéticos, entre muitos outros, cuja salvaguarda e gestão têm de ser escrupulosamente garantidas no âmbito do interesse público. Um perímetro florestal, entendido como uma unidade de gestão, deve ter uma dimensão mínima superior a 7000 hectares e, por princípio, ser desabitado e protegido de intrusões de outros usos.



Figura 2. Exemplo de um excelente contraponto entre o aglomerado da aldeia, a envolvente agrícola e o enquadramento florestal, no respeito pelo princípio da arrumação separada dos usos do solo (Schömberg, Alemanha).

O **uso agrícola** exige a presença regular do agricultor e, por isso, tem uma articulação singular com a estrutura do povoamento, com o cuidado de não se cair na dispersão da habitação com divisões da propriedade que ponham em causa a correcta estrutura fundiária das explorações agrícolas, com desoptimização das redes de infra-estruturas e de equipamentos e deslocalização de famílias e empresas.



Figura 3. Exemplo de profusa construção dispersa em espaço rústico (Esposende, Portugal).

A agricultura, ao contrário da floresta, tem um carácter indicativo e facultativo, o Estado não pode atribuir a este uso o carácter imperativo que logicamente deve ser atribuído ao uso florestal. Contudo, a política agrícola necessita, cada vez mais, de ser assumida e perspectivada num quadro nacional de segurança alimentar. Portugal corre um grande risco e sofre graves perdas por ter descuidado o sector agrícola, cuja estruturação requer (ver também figura 3):

- Reestruturação fundiária, de modo a criar uma rede de explorações agrícolas com uma escala compatível com a sua viabilidade financeira. A título comparativo, observe-se que a França tem uma "*surface minimale d'installation*" (SMI) de 24 hectares, abaixo dos quais a exploração não é reconhecida para efeitos da PAC, mas, ao mesmo tempo, tudo é feito no sentido de ajudar os empresários agrícolas a alcançar essa dimensão, com uma política empenhada em disponibilizar o solo agrícola para a produção;
- Segmentação dos mercados fundiários em função dos usos do solo, aproximando os valores de mercado dos valores de rendimento, desmotivando a retenção passiva do solo que o sonega à sua função social;
- Criação de canais de cooperação estruturados entre o sector da produção primária, o sector industrial, o sector da distribuição e o consumidor final, de modo a pôr em prática comportamentos tácitos de concertação e defesa do interesse nacional;
- Consciencialização das diferenças entre as perspectivas do mercado global e do mercado nacional e, dentro deste último, atender às especificidades regionais e locais. Cada um destes níveis tem lógicas próprias que, por vezes, são contraditórias e é necessário saber-se defender o interesse nacional dentro da lógica dessas contradições, privilegiando a perspectiva das pessoas concretas;
- Dar atenção às tarefas da extensão agrícola, entendida como um apoio técnico aos agricultores que deve ser prestado pelos serviços do Ministério da Agricultura;
- Para além das empresas agrícolas, deve ser considerada e fomentada a produção destinada ao auto-consumo e ao mercado de proximidade no contexto de uma agricultura familiar a tempo parcial. Em alguns países da Europa, esta modalidade chega a satisfazer 10% das necessidades alimentares.

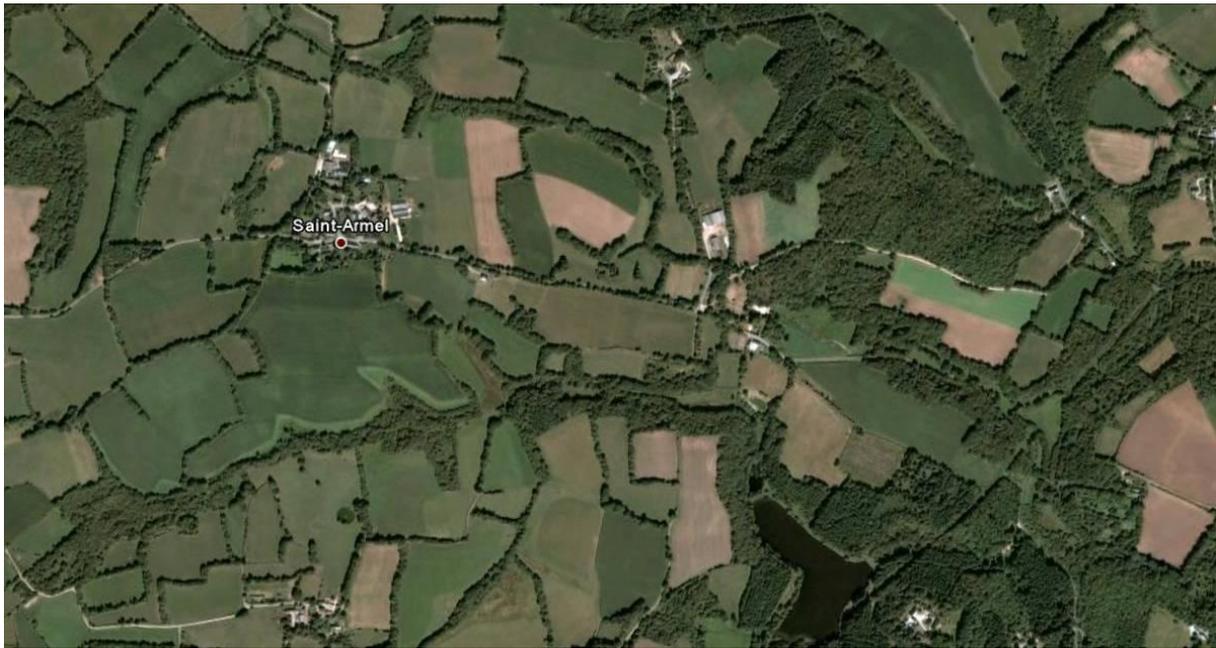


Figura 4. Exemplo de uma exemplar compartimentação agrícola, com cortinas arbórea de corta-vento e contenção dos campos de cultivo. De notar também a cuidada distribuição dos centros de lavoura (Saint-Armel, Bretanha, França).

Quanto ao **uso urbano**, este deve ser confinado aos perímetros urbanos, dentro dos quais se procede a um zonamento funcional na medida em que tal se imponha por razões ambientais, já que a liberdade de agregação das utilizações que não conflituem entre si, na base de utilizações mistas, enriquece a vida dos bairros. A qualidade urbanística de um aglomerado depende da sua coesão social, a qual, por sua vez, se apoia numa cultura de comunidade, alicerçada na memória e na expressão dos elementos significantes da sua arquitectura e na estabilidade e confiança das suas instituições.

Os factores determinantes do sistema urbano são:

- A identidade do bairro como unidade de vizinhança e de pertença a uma comunidade solidária, com instituições activas onde os habitantes desenvolvam um relacionamento social saudável;
- O acesso fácil e a preço justo à habitação e a espaços para o desenvolvimento das actividades económicas;
- A fruição dos serviços das redes de infra-estruturas urbanas e de equipamentos sociais a preços razoáveis, estruturados com base no princípio tarifário da formação do custo de serviços públicos;

- A proximidade na relação casa-emprego;
- A sensação de conforto, de agrado e de prazer contemplativo da imagem urbana formada pelas suas arquitecturas;
- A diversidade das actividades sociais e económicas, de modo a potenciar as sinergias geradoras de empreendedorismo, oportunidades de emprego e de relações de troca.

A reabilitação urbana tem o seu principal impedimento na indisponibilidade dos prédios em ruínas para serem recuperados. Os seus proprietários não estão interessados em reabilitá-los nem em vendê-los e quando os expõem ao mercado os preços são elevados a ponto de se poder afirmar que se está perante uma operação de alavancagem especulativa, e não perante uma oferta séria de mercado. Esta patologia está particularmente presente no mercado dos principais centros urbanos e contrasta com a degradação dos preços em outras zonas mais periféricas.

A análise das situações do mercado imobiliário tem sido desprezada pelos planos territoriais. A Economia, enquanto disciplina, deturpou e obnubilou a utilização abusiva do imobiliário pelo sector financeiro. A confusão é grande e não é seguramente possível compreender e resolver a grave crise a que se chegou sem o contributo do Urbanismo para esclarecer as especificidades económicas do território, observando as características próprias de cada uso do solo e o seu sentido como suporte da vida no seu sentido mais lato e no caso concreto das famílias, das instituições e das empresas que formam o corpo do país.

Os planos devem ir ao encontro dos empresários comprovadamente interessados e financeiramente garantidos para investir no concelho, na região, no país. Essa é uma das bases que deve informar as propostas dos planos territoriais, os quais devem ser, em boa parte, elaborados para ajudar a captar o investimento disponível e contribuir para a sua correcta e bem sucedida aplicação.

Os planos devem partir das oportunidades do investimento, das ideias do empreendedorismo para a sua acertada territorialização/localização. Quando se procede pela ordem inversa, isto é, quando se procede à pré-demarcação de localizações de “áreas urbanizáveis” ou de “aptidão turística” ou de outros usos em abstracto, sem afectação e, portanto, em terrenos que não estão na posse do empresário que vai investir, arriscar, utilizar, explorar, produzir, está-se a inflacionar o preço do solo, reduzindo a possibilidade desse empresário poder adquiri-lo a preço justo, aumentando brutalmente o risco empresarial em favor do proprietário do solo.

Mesmo o sistema bancário também sai a perder, pois, se numa primeira apreciação, parece ter o benefício do juro, uma análise mais atenta mostra que o crédito concedido, ao ser caucionado por activos imobiliários sobreavaliados, põe em risco a viabilidade do empreendimento. Se correr mal, o problema sobra para o sistema financeiro, como se tem visto.

Outra patologia prende-se com as empresas que estão a laborar em espaços que não têm licença de utilização não podem por esse motivo aceder aos programas de financiamento da União Europeia em cujo processo se exige comprovação desse título. Uma breve amostragem leva-nos a crer que existem milhares de empresas com dezenas ou centenas de milhar de trabalhadores nesta situação.

Em muitos casos, as naves industriais destas empresas não têm sido legalizadas porque as instalações estão em área de RAN ou de REN. Nas actuais circunstâncias, é urgente criar um procedimento expedito que permita:

- a) Analisar e equacionar as causas dessa situação de ilegalidade
- b) Verificar se há prejuízo para terceiros, risco de pessoas ou de bens ou impacto ambiental que impeça a legalização e a consequente deslocação da empresa.
- c) Nos casos em que seja possível e se justifique a remoção dos obstáculos à legalização, avaliar as eventuais contra-ordenações aplicáveis e coimas devidas, assim como as mais-valias simples geradas caso se proceda à legalização, as quais deveriam reverter a favor do município

Esta avaliação deverá ser acompanhada e resolvida pelas seguintes entidades: câmaras municipais, Ministério da Economia e Ministério do Ambiente (Secretaria de Estado do Ordenamento do Território).

Nos casos em que se verifique não existir qualquer dos impedimentos referidos na alínea b), ou em que, existindo, esses possam ser removidos, à luz de critérios de razoabilidade, a assembleia municipal deverá decidir sobre a legalização, contra o pagamento das coimas devidas e das mais-valias geradas, parametrizadas de modo a não compensar o infractor mas a permitir a regularização e a sobrevivência da empresa.

O ordenamento do território só teria a ganhar com a liminar revogação do regime da Reserva Ecológica Nacional, considerando que trata de um instrumento inútil e pernicioso. A revisão das cartas da REN para todos os municípios, de acordo com a nova legislação, envolverá custos da ordem dos 30.000.000,00€ (trinta milhões de euros), sem contar com o tempo perdido no procedimento administrativo e com os prejuízos

causados pela irracionalidade do regime. Não se justificam os custos que incidem sobre o Estado, os municípios e os cidadãos que sofrem as consequências desta enorme e perversa burocracia.

Supondo que a REN tivesse algum sentido, esta seria pleonástica considerando as medidas de protecção já existentes e às quais a REN se sobrepõe, destacando-se:

- A Rede Nacional de Áreas Protegidas;
- A Rede Natura 2000 e outros regimes de conservação de nível internacional (UNESCO, Ramsar, etc.);
- O domínio hídrico;
- O regime florestal, que visa a conservação do solo e da água e o fomento da arborização e a protecção dos diferentes tipos de espaços silvestres;
- A protecção ao sobreiro e à azinheira e aos povoamentos destas espécies, bem como a protecção de árvores e maciços arbóreos classificados de interesse público;
- O regime de uso do solo em povoamentos florestais percorridos por incêndios;
- O regime de protecção do relevo e da vegetação (Decreto-Lei n.º 139/89).

Quanto à Reserva Agrícola Nacional, não são menos deletérios os seus efeitos no desordenamento do território, designadamente no aumento das construções destinadas a habitação fora dos perímetros urbanos, com graves efeitos na dispersão do povoamento. Acresce que estas habitações, como constata o relatório da Provedoria de Justiça, realizado em 2004, são predominantemente destinadas a não agricultores. De facto, o regime da RAN abre a possibilidade de 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), independentemente destes serem ou não agricultores. Segundo a RAN, os proprietários com “comprovada insuficiência económica” têm a prerrogativa de poderem desordenar o território e têm também comprovada capacidade financeira para construir moradias isoladas, onde só a puxada de energia eléctrica não custará menos de 50.000,00€(!). Neste mesmo regime acontece que muitas indústrias instaladas não podem expandir-se dentro da sua parcela porque na carta da RAN a linha de demarcação desta passa pelo meio do prédio onde já está a actividade industrial.

Ao adoptar-se o Plano Director Municipal como único plano de classificação e afectação dos usos do solo, plasmando nele o conjunto das condicionantes e regimes de salvaguarda e valorização do património natural, arquitectónico, paisagístico, agrícola, entre outros, tal não significa que as competências relativas à demarcação dos usos do solo ou de áreas classificadas seja da competência dos municípios.

É importante compreender que o PDM, na sua estrutura e essência, é um plano partilhado entre o município e as diversas instâncias governamentais. A circunstância do PDM ser elaborado e coordenado tecnicamente ao nível municipal não significa que domínios que são da competência governamental passem para a esfera da competência municipal.

Matérias como a demarcação do uso agrícola, do regime florestal, de áreas classificadas de parques e reservas e da Rede Natura 2000, e outras definições disciplinadoras do território são tratadas no âmbito das entidades competentes da Administração Central, que, em tempo oportuno, devem informar o município das suas determinações, de modo a que estas sejam plasmadas em sede de PDM. Não tem, portanto, sentido julgar-se que por um assunto ser tratado e regulamentado nos conteúdos dos PDM se transferiu para os municípios o poder de decisão sobre a matéria em causa.

A substância das coisas tratadas nos PDM tem a ver com conveniências de ordem instrumental e da lógica do sistema de planeamento do território. O PDM tem um grau de resolução geográfica, cartográfica e uma densidade de interpretação da realidade biofísica e sócio-económica consentânea com os temas acima referidos, conjugando os contributos das diversas entidades sem pôr em causa as suas atribuições e competências. É, portanto, errado pensar-se que pelo facto de um tema ser tratado e definido em sede de PDM tal signifique "municipalização" das competências nesse domínio.

De toda a informação, análises, estudos e descritivos presentes nos relatórios de caracterização dos PDM, vejamos o que é significativo e útil para a configuração da proposta de plano na perspectiva de uma acção disciplinadora do território e consequente em termos de fomento do desenvolvimento sócio-económico.

O Programa Nacional de Planeamento do Ordenamento do Território (PNPOT) não tem praticamente qualquer repercussão nos PDM, já que se limita ao enunciado de princípios e conceitos gerais e abstractos, sem especificar medidas ou acções concretas. É um programa sem qualquer programação específica.

Quanto aos PROT, lembremos que chegaram a determinar índices urbanísticos e que continuam a interferir na gestão urbanística e na localização de empreendimentos turísticos, escamoteando o ordenamento territorial no âmbito dos usos e utilizações que são da competência da Administração Central. Os organismos da Administração Central que têm competências com fortes incidências territoriais tratam os seus assuntos em sede de planos sectoriais e especiais, desprezando qualquer articulação em sede de PROT.

Quanto aos PDM, convenhamos que os de 1.ª geração foram quase exclusivamente utilizados para legitimar áreas urbanizáveis e urbanizações, não se vislumbrando que tenham tido qualquer outra função. Em boa verdade, os PDM não são de forma directa um instrumento de desenvolvimento sócio-económico, mas compete-lhes ordenar o território e disponibilizar o solo para as actividades económicas e as necessidades sociais.

Como conferir aos PDM operacionalidade construtiva na reestruturação fundiária e no mercado de solos? Sendo indiscutível a urgência de se proceder a uma reestruturação fundiária no sector agro-florestal e a uma política de solos disciplinadora do mercado fundiário, tal tarefa transcende os próprios PDM. Numa perspectiva crítica, reconheça-se que os PDM foram configurados como um dos suportes de especulação fundiária, da inflação dos preços do solo e, conseqüente, da formação de activos hipotecários sobreavaliados.

A componente urbanística dos PDM é quase nula. Quando o plano não tem como principal finalidade a adaptação funcional do território à sua utilização directa, mas sim, perversamente, a instrumentalização do mesmo para formar activos financeiros e alimentar operações especulativas, é natural que a lógica do urbanismo perca o seu protagonismo em favor de uma "juridicalização" deslocada dos conteúdos dos planos territoriais. Esta "juridicalização" administrativa processa-se, curiosamente, com o esquecimento selectivo de leis, como a do regime florestal e outra legislação informada por princípios correctos, como é o caso do Decreto-Lei n.º 33.921, de 5 de Setembro de 1944.

Perde-se o senso do próprio Direito, ao permitir-se que os promotores de urbanizações possam vender todos os lotes e eximir-se da realização das infra-estruturas (a coberto de uma garantia muito falível), criando-se situações gravosas para os proprietários dos lotes e para os municípios. Esta patologia ocorre em centenas de casos, ao longo de décadas, perante a passividade silenciosa de todo o sistema.

O mérito de um PDM depende do contributo que este possa dar para disciplinar a distribuição dos usos do solo e programar as suas dinâmicas, de modo a assegurar a estabilidade dos usos e a optimização das redes que os suportam. Relativamente à estrutura do povoamento, compete aos planos ajudar a criar núcleos urbanos com escala e articulados numa lógica de relação casa, emprego e serviços de proximidade que minimize custos de transportes e proporcione conforto e eficiência à prestação de serviços sociais a custos sustentáveis.

Compete também ao processo de planeamento preparar as condições para se alcançar um bom desenho e composição do tecido urbano, da topologia das redes e da conjugação harmoniosa das arquitecturas com as engenharias. Pode e deve dar-se atenção à promoção da coesão social e ao desenvolvimento económico, focado em medidas e acções concretas no âmbito de comunidades, famílias e empresas. Convenhamos, no entanto, que estes últimos objectivos fazem parte de uma política mais ampla.

Um plano deve tratar de forma assertiva problemas e casos concretos, é a antítese de propósitos e de discursos abstractos. Ora, é esta casuística construtiva e comprometida com a acção que tem escapado ao sistema de planeamento territorial vigente, saturado de estudos marginais e conteúdos aberrantes que impedem a prática do urbanismo.

O tempo que demora a elaborar os planos, a disfunção dos seus conteúdos, a futilidade dos relatórios obrigatórios, o alheamento das questões relevantes e o carácter arbitrário dos pareceres técnicos vinculativos são factores de conflitualidade e de desencontro entre os planos e os efectivos problemas urbanísticos.

A rigidez do sistema de planeamento cristaliza os conteúdos dos planos territoriais, subordinando a realidade sócio-territorial à estática do plano, por mais errado ou desactualizado que este se apresente. O plano deixou de ser um documento da arquitectura e da engenharia, informado pela razão, pela criatividade e pela inteligência, para se cingir à mais cega burocracia.

Seria uma inovação saudável passar a considerar nos planos os problemas que ficam por resolver, seja por falta de meios ou de soluções. Os planos limpos, assépticos, que mostram o mundo completamente resolvido, cultivam ilusões e a incapacidade de mostrar e enfrentar a realidade territorial. Impedem também a concepção de modelos e programas de acção construtivos de médio e longo prazo, portadores de soluções e de esperança numa base de responsabilidade técnica e política.

Devemos, portanto, passar dos planos negativos para os planos construtivos, do planeamento estático para um planeamento dinâmico e contínuo, comprometido com as necessidades concretas das populações, dando-lhes resposta em tempo real. Os planos têm de acompanhar as mudanças, contar com o imprevisto, estarem abertos a alterações para absorver a inovação, para corrigir erros ou simplesmente integrar uma ideia e uma solução mais interessante. Convém, assim, distinguir o que são alterações e programações motivadas por interesses em lucros ou em mais-valias que devem ser objecto de parametrização e distribuição transparentes do que são alterações puramente funcionais e estéticas, que contribuam para melhorar o plano, sem qualquer motivação especulativa.

O conceito de “áreas urbanizáveis” teve o grave inconveniente de valorizar automaticamente os prédios no pressuposto de que os PDM lhes conferiam esse estatuto como um direito adquirido e foram valorizados de acordo com os parâmetros urbanísticos que o regulamento do plano lhes atribuiu. O conceito correcto que se sugere para as áreas de expansão dos perímetros urbanos é o de “espaços disponíveis para o município poder proceder à programação de eventuais expansões urbanas”, devendo ficar claro que tal estatuto não constitui qualquer direito invocável na esfera da propriedade privada.

Presentemente recomenda-se que os relatórios de caracterização em processo de revisão do PDM procedam a uma avaliação crítica dos seguintes elementos:

- Prédios rústicos urbanizáveis, a que acrescem as áreas de utilização turística e todos os demais terrenos rústicos localizados no negativo da RAN e REN e que, por essa razão, alguns regulamentos consideram passíveis de receber pólos industriais, grandes superfícies e empreendimentos turísticos;
- Prédios rústicos com estudo de loteamento em apreciação;
- Prédios rústicos com estudo de loteamento aprovado e alvará não levantado;
- Empreendimentos urbanísticos licenciados e em fase de infra-estruturação;
- Lotes infra-estruturados e não construídos;
- Edifícios com a construção parada;
- Fogos acabados novos à venda;
- Prédios devolutos em estado degradado, a carecer de renovação ou reabilitação.

Conhecer quantitativamente e geograficamente esta realidade é fundamental para se avaliar a dimensão do problema dos excedentes imobiliários, assim como o das procuras não satisfeitas. A questão dos excedentes impõe-se também como um problema sério na vertente fiscal, já que existem, porventura, centenas de milhar de lotes cuja configuração não tem qualquer viabilidade. São prédios para os quais não é possível sustentar um valor de mercado plausível no médio prazo e que, por conseguinte, não são susceptíveis de proporcionar qualquer rendimento, mas que se encontram sujeitos a um imposto extremamente oneroso. É um desafio para o planeamento urbanístico a reconfiguração destas urbanizações e destes produtos imobiliários de modo a conferir-lhes lógica e sentido útil num quadro economicamente sustentável.

É de esperar que com os fenómenos da desterritorialização, conjugados com o poder monopolista das empresas que exploram as redes urbanas e com a exposição da propriedade imobiliária a um sistema fiscal confiscatório, os custos associados a autorização do território pelas famílias e pelas empresas se torne proibitivo. Nesta conjuntura, é um dever ético dos urbanistas estudar e informar sobre esta realidade, que se caracteriza por uma espécie de neofeudalização do regime da propriedade, em que o Estado e as empresas monopolistas das redes urbanas ficam com o direito dominial e aos proprietários resta a quase obrigação de ficarem presos a um direito de utilização compulsiva para pagarem a "renda" aos *land lords*.

Justifica-se que os planos territoriais que incidem sobre zonas com graves patologias desenvolvam uma componente de carácter correctivo, tratando da minoração progressiva da habitação dispersa, da reformulação do traçado da rede viária eliminando troços inúteis, da reestruturação do parcelário industrial e agrícola, e da renovação urbana de conjuntos insustentáveis, entre outros.

Devem ainda os planos ponderar e alertar para os inconvenientes de investimentos em obras supérfluas, equipamentos desnecessários e insustentáveis, e crescimentos dispensáveis ou mesmo prejudiciais. É pertinente a afirmação de um urbanismo crítico orientado para o investimento útil, produtivo e contrário a iniciativas que se limitam a cumprir metas de despesa sem critérios.

Covilhã, 27 de Outubro de 2011