



Lei dos Solos, para quem?



Manuel Reis Campos

Presidente da AICCOPN – Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas

Existe um amplo consenso em torno da importância de valorizar o território, de dinamizar o Interior e, simultaneamente, de garantir respostas em domínios como a habitação e a reabilitação. A dinâmica do investimento em imobiliário, que ascendeu aos 27 mil milhões de euros em 2019, com o investimento estrangeiro a representar 20%, demonstra a necessidade de olhar para o território com uma visão estratégica, pois aqui reside um dos nossos principais fatores de desenvolvimento.

Porém, recordei que, a Lei de Bases da Política dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada em 2014, em plena “época da Troika”, definiu uma nova orientação nesta matéria. Impôs a revisão de um extenso número de diplomas (RJGIT, RJUE, Cadastro Predial, etc.) e exigiu a adaptação de todos os PDM’s, os denominados PDM’s de 3ª geração, os quais deverão ser aprovados até ao próximo dia 13 de julho.

Porém, verdadeiramente importante não é a indefinição em torno deste processo, mas sim a elaboração de uma Lei de Bases que, como sempre dissemos, tinha objetivos corretos, mas apontava soluções erradas.

A Reabilitação Urbana constitui um imperativo, mas não pode ser imposta por decreto – facilita-se. Deve resultar da vontade de proprietários e investidores e não de soluções simplistas que visam impedir, artificialmente, o alargamento dos perímetros urbanos e a construção nova. É preciso dar confiança ao mercado e potenciar as infraestruturas existentes e não é a dimensão da área urbanizável que vai determinar o que o País irá construir, não o foi no passado, nem o será no futuro. Diminuir a área, para além de potenciar desigualdades, só criará condições

para o aumento da especulação imobiliária e do preço dos terrenos.

Por outro lado, esta Lei é uma fonte de incerteza, ao colocar em causa direitos adquiridos dos proprietários de atuais solos “urbanizáveis”, uma vez que o solo urbano, passa a constituir uma categoria residual e excecional, desaparecendo a categoria de “solo urbanizável” ou “expectante”. A Lei não pode fazer tábua rasa das razões que determinaram a decisão de investir nesses terrenos, e este é um aspeto que, por razões de equidade e justiça, tem de ser alterado.

É com o investimento privado que o País poderá contar para desenvolver a oferta de Habitação, para criar um verdadeiro mercado do Arrendamento, a exemplo do que acontece na generalidade dos países Europeus, ou para acompanhar as novas prioridades da Europa que colocam a Construção e Imobiliário num papel central.

Salvaguardar direitos adquiridos, promover o crescimento sustentável dos territórios e atrair mais investimento, sobretudo para o Interior e para a reabilitação das cidades é um objetivo comum ao Setor, ao Estado, a toda a sociedade. É necessário avançar com reformas, mas também é necessário bom senso e capacidade de adaptação ao contexto macroeconómico.

O Governo, e bem, colocou no topo das suas prioridades questões como a Habitação e a valorização do Interior mas, esta é uma Lei contrária a estes propósitos e por isso deve ser alterada pois, não serve proprietários, nem Autarquias, e muito menos as famílias.

A adequada elaboração dos PDM’s de 3ª geração é um desafio, mas só alterando os pressupostos desta reforma desajustada da realidade é que poderão ser verdadeiros instrumentos de promoção da competitividade e da coesão social e territorial.