

## Rui Miguel Papudo

Geógrafo no Centro de Exploração e Gestão de Informação Geográfica (CEGIG),

Instituto Geográfico Português

Discente do Mestrado em Geografia, na especialização em Urbanização e Ordenamento do Território da Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa.

### “Tipos de conflitos de gestão urbana existentes no distrito de Lisboa: os exemplos do Montijo e de Torres Vedras.”

#### **Resumo:**

São vários os tipos de conflitos relacionados com a temática da urbanização e dos seus mercados, podendo esta estruturar-se em quatro grandes dimensões: social, económica, ambiental e institucional. Estas dimensões são o motivo e o ponto de partida de toda uma conflitualidade, existente ou potencial, tendo como meio privilegiado de gestão a Política Urbana, o Sistema de Ordenamento do Território e os seus Instrumentos.

Pretende-se estudar especificamente a problemática emergente consiste no mercado fundiário, caracterizado pela procura de um bem escasso (o solo), o que provoca uma subida do seu valor para montantes que de modo algum traduzem a realidade.

**Palavras-chave:** *jus aedificandi*, gestão urbana, operações de loteamento, operações urbanísticas, solo rural, urbanização

#### **Problemática:**

Considerando o solo, um recurso sobre o qual recaem direitos legítimos de propriedade, estes poderão traduzir-se numa não disponibilização do mesmo em prole do bem comum, já que “(...) a propriedade privada poderá inibir o ordenamento do território” (Carvalho, 2003, p. 265)

É corrente a existência de uma evolução positiva e paralela da renda fundiária relativamente às expectativas de construção numa determinada área.

Surgem então neste “jogo de interesses”, conceitos e valores como o de propriedade do solo, interesse público e princípio da igualdade, que de algum modo se confrontam. Regular e mediar esta conflituosidade é uma questão actual.

### **Propriedade, interesse público e direito de construção:**

Perante uma confrontação de tão díspares interesses (públicos e privados), é necessário o estabelecimento de algumas regras e condutas, de modo a que a prática edificante seja sujeita a uma prévia anuência administrativa.

Assim, assomam-se dois conceitos fundamentais: o direito de propriedade (socialmente vinculado, mas não absoluto) e o direito de construção (limitado no seu exercício por legislação e regulamentação apropriada).

O direito de propriedade (privada) é “composto” por dois elementos que permitem por sua vez, a identificação de um “*poder-ter*” (componente estática) e de um “*poder-utilizar*” (componente dinâmica). (Carvalho, 2003, p. 265)

O “poder-utilizar” adopta uma interpretação e uma regulamentação, que pode promover o conflito devido ao direito de edificar (*jus aedificandi*) e de urbanizar.

O *jus aedificandi* promove o advento de duas concepções divergentes. Uma, afirma que este é um elemento intrínseco ao regime de propriedade do solo, constituindo o plano urbanístico um simples acto administrativo e uma acção de estrita formalização do regime jurídico. A outra, considera o conceito como sendo um acto de simples natureza jurídico-pública.

Como princípios jurídicos fundamentais deste quadro legal, Alves Correia (citado por Carvalho, 2003), considera a proporcionalidade (medidas adequadas, necessárias e proporcionais) e a igualdade perante a lei (proibição do arbítrio, de igualdade de oportunidades).

Perante uma envolvimento de tão difícil resolução, é consensual que, somente a Administração Pública poderá acumular o dever e a aptidão da aplicabilidade de um regime de ordenamento do território. Associadas a este consenso surgem diversas questões, sendo a principal a pertença do direito de construção em que o regime de exclusividade seria atribuído ou à esfera pública ou à privada.

Outro factor importante é o do valor do solo. Este “ (...) depende essencialmente da sua possibilidade construtiva (...) Sendo o direito de construção considerado como imanente à propriedade, pelo que o acto administrativo apenas o iria modelar (...)” (Carvalho, 2003, p. 273)

### **Alteração do uso do solo, edificação e urbanização. Que Direito?**

“O (...) jus aedificandi (...) diz respeito a melhoramentos que não ultrapassam o domínio das competências e obrigações do proprietário, sem comprometer terceiros. No limite, o proprietário de um terreno teria o direito de habitar nele... de construir um abrigo, uma habitação para uso próprio, se não tiver ou não lhe for oferecida uma alternativa razoável (...)”. (Pardal, 2000, p. 37)

A urbanização de uma determinada propriedade, é pertença em exclusivo à Administração Pública e esta (...) “é uma operação qualitativamente distinta da edificação.” (Pardal, 2000, p. 37)

Este acto administrativo propõe a divisão de uma área previamente estabelecida em diferentes lotes ou fracções, a partir da qual, surgiriam igual número de proprietários. Esta acção, implicaria o estabelecimento de infra-estruturas tidas como necessárias para o seu bom desenvolvimento.

Apesar de todos os custos implícitos e explícitos desta execução serem custeadas pelo próprio empresário, este acto deverá ser alvo de uma ponderação cuidada por parte da Administração Pública, considerando todos os eventuais impactos na gestão do território.

Esta é uma das principais razões para que o acto de loteamento não pertença à esfera do privado. Caso isso sucedesse, provavelmente, as diferentes tipologias de edificação actualmente existentes, seriam alvo de uma adaptação ao objectivo principal, a maximização do lucro. Tal condição, teria um impacto incontornável na qualidade de vida dos seus residentes.

Surgem assim dois conceitos diferentes de edificação: um estritamente orientado para o espírito comercial (edificação plurifamiliar, construída em propriedade horizontal) e um outro, cujo objectivo é o da consagração ao proprietário do solo, do direito à habitação.

Distingue-se assim, o acto administrativo de edificar (formalizado através de um documento de cariz legal, a autorização de construção), do acto administrativo de urbanizar (formalizado por outro documento de cariz legal, a licença).

### **Mercado Fundiário e o Valor Imobiliário:**

Mesmo perante uma realidade, em cujas as áreas urbanas ou urbanizáveis são quatro vezes superiores ao realmente necessário (considerando o valor actual da população nacional presente e residente), o preço do solo destinado à construção não diminui. (adaptado de Pardal, 2000)

Esta é uma verdade insofismável, reflectindo-se ao nível financeiro, em que o “solo” assume o papel de superior garantia. Por isso, o direito de propriedade não influencia só o mercado fundiário, mas também o financeiro.

Neste contexto, o promotor-construtor como agente do mercado fundiário, adopta uma postura considerada como dúbia no momento da elaboração do estudo de viabilidade financeira do projecto, admitindo como “pacífica” a ideia dos custos e dos lucros serem subtraídos ao preço provável de venda, e assim, determinar o valor a pagar pelo solo, colocando a “fasquia” do preço no valor máximo. (adaptado de Pardal, 2000)

Os restantes agentes de mercado (urbanizadores e intermediários) detêm igualmente como objectivo principal, a apropriação do máximo valor possível de renda fundiária, promovendo analogamente, o nivelamento dos preços por cima.

Factor importante e que de modo algum deve ser negligenciado num qualquer tipo de mercado, é a transparência ou a sua falta. Esta deve-se fundamentalmente ao seu carácter especulativo, bem como à capacidade de pressão exercida pelos seus agentes junto da Administração Pública (acção importante na obtenção de mais-valias financeiras).

Recapitulando, existe um mercado financeiro que exige como garantias para uma qualquer transacção económica ou financeira, um bem “sólido” e com boas perspectivas futuras (propriedade fundiária), um leque de agentes que promovem a obtenção do lucro fácil mediante uma série de actos e de atitudes de mercado pouco transparentes; e por último, uma Administração Pública com uma estrutura burocratizada, muitas vezes contraditória e contraproducente.

Assim, é impossível controlar a subida do preço do solo. Apresentam-se diversas razões:

- Atitude de entousamento ou de expectância do proprietário, através do congelamento de oferta de propriedades (o tempo aqui é um factor de favorecimento);
- Os intermediários e os investidores condicionam a oferta e o preço do espaço (especulação);
- Factor de pressão temporal na actividade dos promotores-construtores;
- Os utilizadores/ compradores têm necessidades inadiáveis;
- Desorientação dos diferentes agentes do mercado imobiliário devido ao excessivo peso da máquina burocrática do Estado em todo o processo;
- O funcionamento dos dois mercados dominantes: o fundiário e o dos edifícios.

Deste modo, o mercado fundiário encontra-se totalmente dependente da oferta, onde dificilmente surgirá uma inflexão dos valores praticados e caso esta surja, efectuar-se-á sempre de uma forma muito lenta.

Na maioria dos casos de urbanização, as iniciativas promovidas geram um conjunto de externalidades negativas (aumento do tráfego, poluição, etc). Esta afirmação poderá não ser tão linear no que se refere às propriedades vizinhas, surgindo as externalidades positivas (exemplo: aumento da renda fundiária) em conjunto com as negativas (exemplo: desqualificação das possíveis utilizações).

Assim, o mercado fundiário encontra-se dependente da actuação da Administração Pública nos mais diversos âmbitos: investimentos, normas, licenciamentos e autorizações. Actualmente, os seus instrumentos não assumem de uma forma clara e transparente o mercado imobiliário, o que promove num futuro mais ou menos próximo, questões e problemáticas de difícil resolução.

Toda esta controvérsia influencia de um modo claro o valor imobiliário, inflacionando-o. Uma das muitas formas de resolução desta questão passaria por uma intervenção do Estado na oferta de espaços aos vários segmentos de procura, praticando valores abaixo dos de mercado. Estaria a ser promovida a igualdade social.

Quanto aos factores que influenciam o valor imobiliário, estes são na sua maioria, idênticos aos do mercado fundiário. No entanto, ainda existem outros, tais como:

- Endividamento excessivo do agregado familiar;
- Excessivo número de proprietários, induzindo a uma tensão condominial (entre condóminos);
- Um mercado de arrendamento frágil.

### **O conceito de mais-valia na gestão imobiliária:**

Existem três tipos de mais-valias:

- Simples, resultante de uma decisão administrativa de autorização, podendo esta ser originada por:
  - Alteração do uso do solo (por exemplo: de rústico para urbano), considerando o índice de construção legalmente previsto e permitido;
  - Mudança de utilização dos espaços edificados;
  - Aumento dos índices de construção.

- Indirectas, resultantes da valorização de um imóvel, sem que para isso exista um real investimento por parte do seu proprietário (por exemplo: melhoramentos infra-estruturais ou transformação do seu uso);
- Impróprias, relacionadas com o acréscimo de valor registado aquando da venda de um edifício. Encontramo-nos perante um tipo de lucro comercial simples, isto é, quem compra, deseja-o realizar pelo menor valor possível, quem vende, deseja-o fazer pelo maior valor possível.

“A prática de retenção das mais-valias exercida por uma Administração Pública eficiente tem efeitos incrementadores do desenvolvimento urbano, permitindo intervenções com medidas reguladoras do mercado no sentido de manter os níveis convenientes de oferta de solo urbano sempre superiores à procura e de desmotivar comportamentos especulativos.

Adquirir, lotear e vender com retenção das mais valias e criar facilidades de crédito para o investimento na construção e na compra de espaços edificados, seria a orientação adequada para o reequilíbrio do desenvolvimento urbano.” (Pardal, 2000)

### **Necessidade e objectivos de uma política fundiária:**

“O processo urbano, de construção e transformação da cidade, pressupõe a afectação de solo à construção e aos demais usos urbanos.

A política de solos tem sido considerada, desde aí, parte integrante e elemento fundamental da administração urbanística, desde logo numa perspectiva financeira, equacionando a forma de distribuição da renda fundiária e o financiamento das infra-estruturas públicas, mas também como instrumento operativo para a efectiva concretização dos planos e, em última análise, para o ordenamento da cidade.” (Carvalho, 2003)

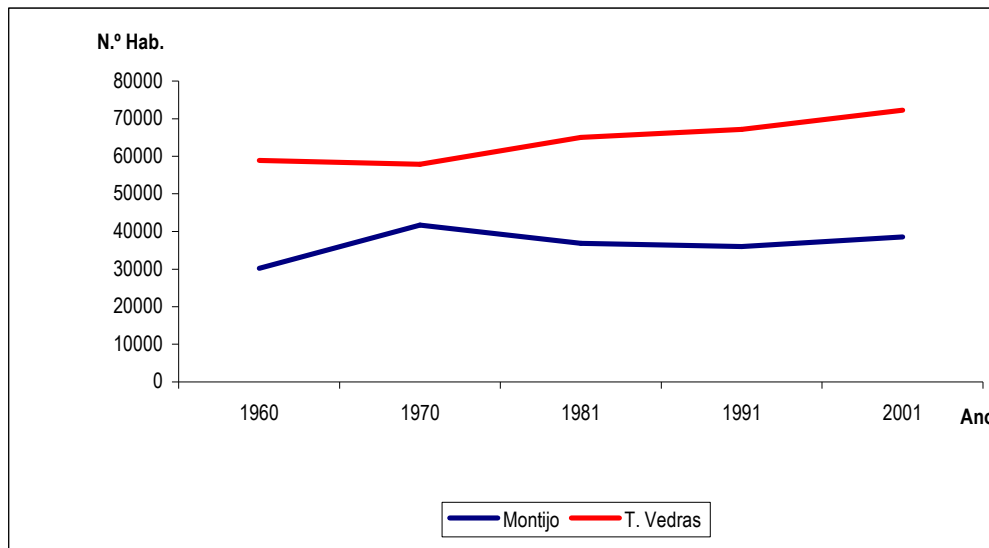
A aplicação de uma política de solos no panorama urbano nacional, é dificultada por um excessivo número de proprietários privados, que por sua vez origina diferentes tipos de dificuldades, nomeadamente sociais, financeiras, técnicas e políticas.

### **O caso do Montijo e de Torres Vedras**

Os concelhos de Torres Vedras e do Montijo têm sofrido nos últimos anos (tal como todos os outros concelhos da Área Metropolitana de Lisboa) uma evolução bastante positiva do ponto de vista demográfico.

Este fenómeno não é de todo recente, já que a tendência dos últimos anos é de um crescimento regular do seu valor, pontualmente interrompido por pequenas inflexões, rapidamente recuperadas (ver gráfico 1).

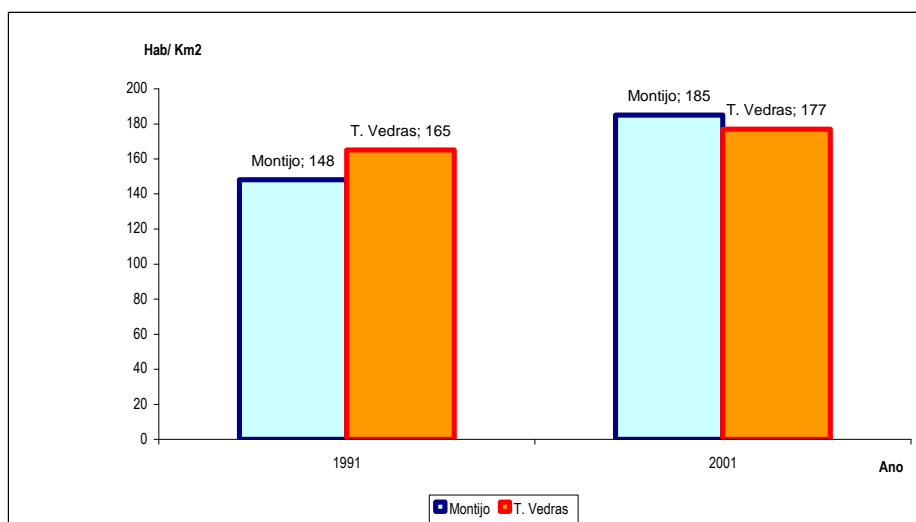
Gráfico n.º 1 – Evolução de pop. residente total nos concelhos de Torres Vedras e Montijo



Fonte: INE

O primeiro reflexo deste cenário, surge expresso no indicador “Densidade Populacional” (ver gráfico 2). Observando a sua linha evolutiva nos últimos dois censos (1991 e 2001), existe um aumento da pressão demográfica sobre estas duas áreas específicas do território nacional.

Gráfico n.º 2 – Evolução da densidade populacional nos concelhos de Torres Vedras e Montijo – anos 1991 e 2001

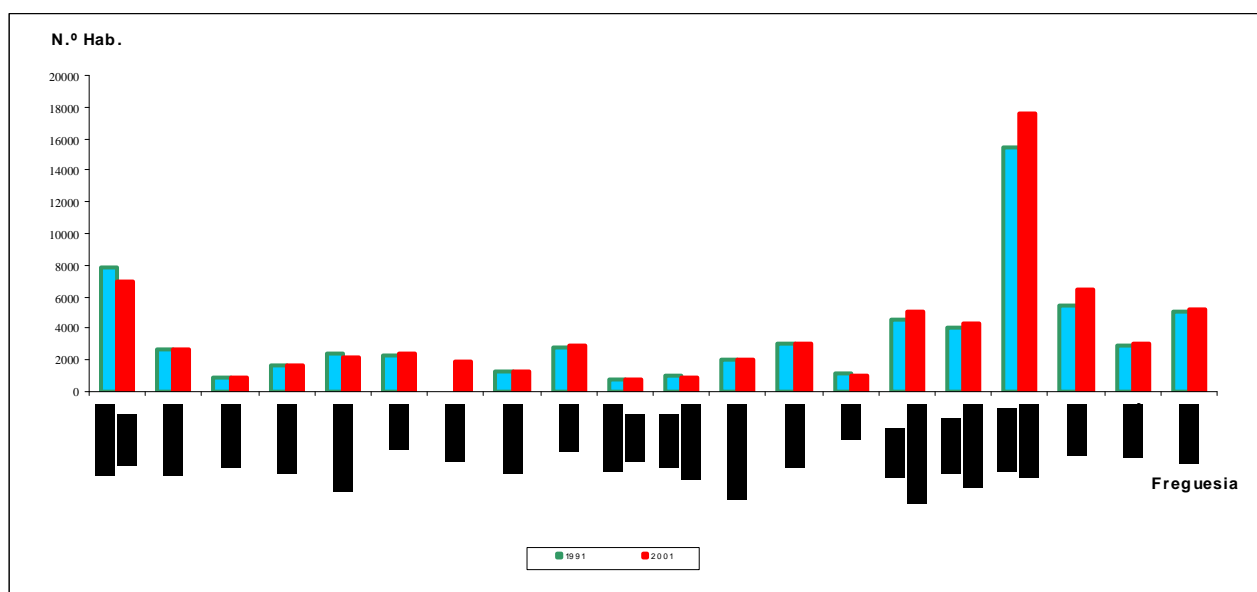


Fonte: INE

Relativamente à população residente por freguesia, extraem-se daí três conclusões (ver gráfico 3 e 4):

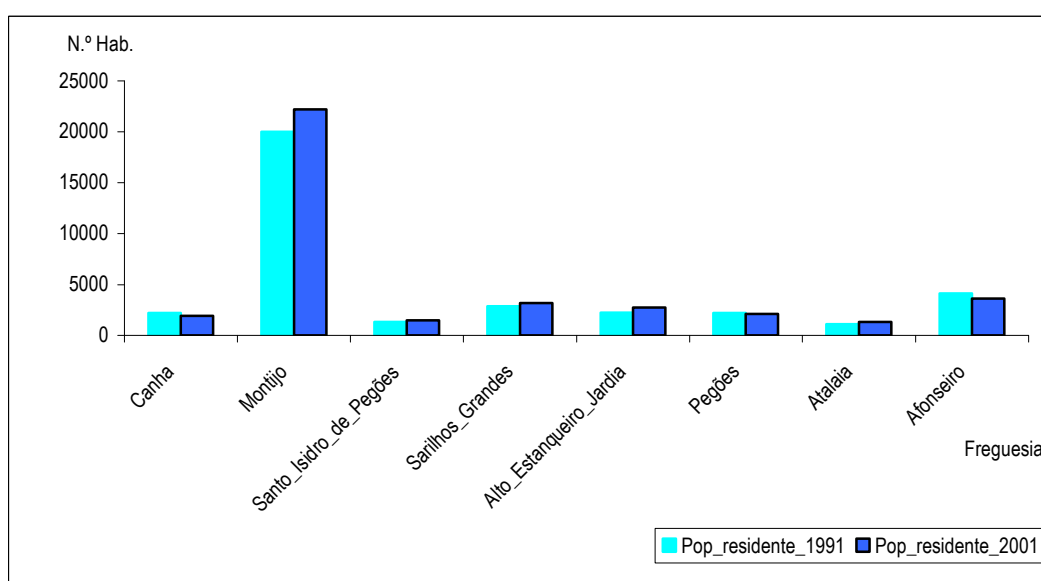
- Paralelismo na evolução da população nos anos 90 e 2000. No entanto, tal facto não significa que não tenha existido um aumento de população;
- A freguesia mais importante do concelho de Torres Vedras do ponto de vista populacional é a de São Pedro e Santiago, uma das duas freguesias urbanas da cidade de Torres Vedras.
- A freguesia mais importante do concelho do Montijo do ponto de vista populacional é a do Montijo.

Gráfico 3 – Pop. residente por freguesia no concelho de Torres Vedras nos anos 1991/ 2001



Fonte: Câmara Municipal de Torres Vedras

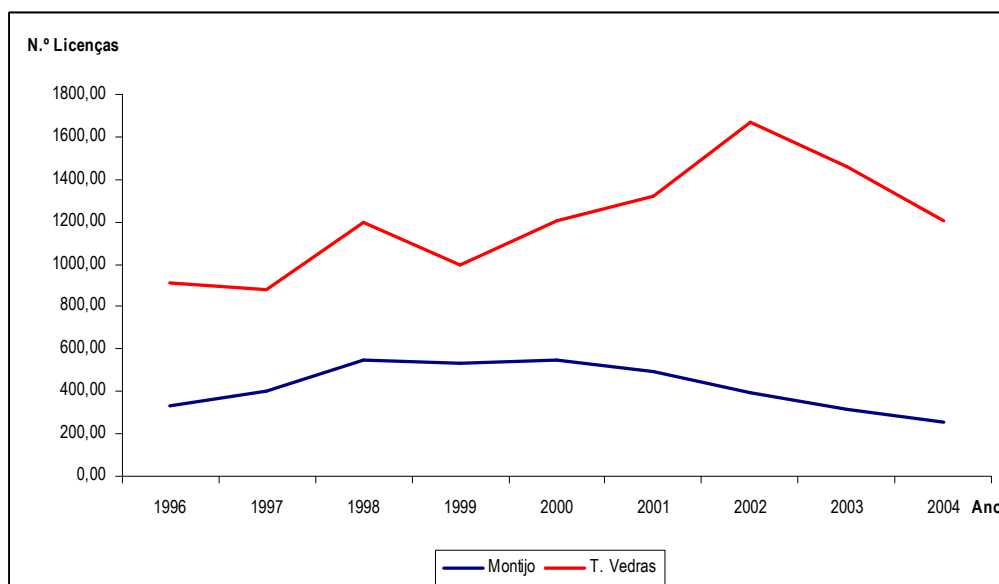
Gráfico 4 – Pop. residente por freguesia no concelho do Montijo nos anos 1991/ 2001



Fonte: Câmara Municipal de Montijo



**Gráfico 5** – N.º de licenças, obras de conservação e beneficiação nos concelhos de Torres Vedras e Montijo



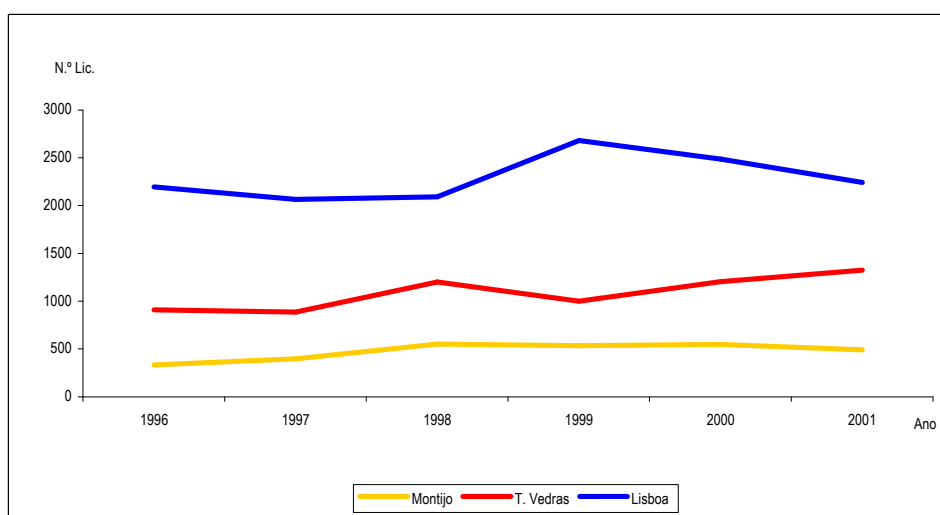
Fonte: Câmara Municipal de Torres Vedras e INE

Relativamente aos actos de edificação e urbanização, licenças e autorizações, verifica-se uma evolução irregular mas positiva, do número de Licenças de Construção, Obras de Conservação e Beneficiação no concelho de Torres Vedras, atingindo o seu valor máximo em 2002 (ver gráfico 5).

Após este ano, a sua propensão é para a descida, resultando esta de uma inflexão do mercado fundiário e imobiliário, bem como de um maior cuidado por parte das entidades competentes na emissão dos licenciamentos.

No concelho do Montijo esta evolução é caracterizável em três etapas diferentes, sendo a primeira de evolução positiva (compreendendo os anos de 1996 a 1998), a segunda de estagnação (1999 e 2000) e a terceira de evolução negativa (de 2001 a 2004).

**Gráfico 6** – Evolução de obras particulares em Lisboa, Montijo e Torres Vedras



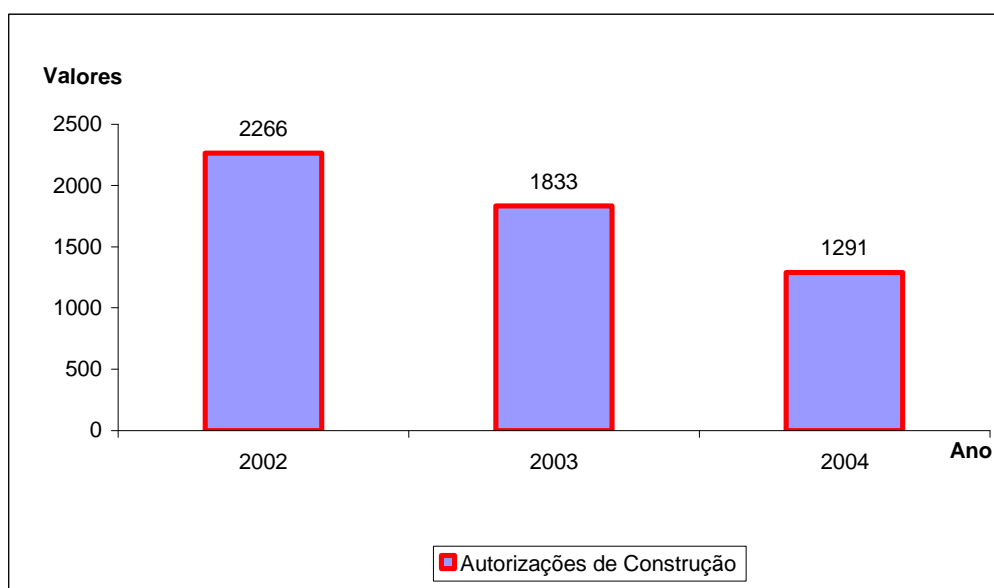
Fonte: Câmara Municipal de Torres Vedras, Montijo e INE

Comparando o Gráfico 5 e o Gráfico 6 (Evolução de obras particulares em Lisboa, Montijo e Torres Vedras), é clara a existência de uma maior inconstância na linha evolutiva dos concelhos de Lisboa e Torres Vedras, no entanto, relativamente ao concelho do Oeste, a sua tendência é semelhante até ao de 2001 (crescimento). O concelho do Montijo tem uma linha evolutiva positiva e muito mais regular.

São várias as razões apontadas para explicar este fenómeno:

1. Torres Vedras é uma cidade dotada de um dinamismo muito próprio do ponto de vista económico, financeiro e social;
2. O município apresenta uma independência relativamente à cidade de Lisboa, o que se reflecte no mercado fundiário e imobiliário;
3. Existe um eventual “fluxo imigracional” (ainda que pouco relevante) de população do concelho de Lisboa e dos seus concelhos mais próximos, para concelhos mais periféricos;
4. Torres Vedras, como cidade média que é, oferece uma qualidade de vida que os concelhos mais próximos de Lisboa não podem de modo algum oferecer.

Gráfico 7 – Autorizações de construção no concelho de Torres Vedras – anos de 2002/ 03/ 04



Fonte: Câmara Municipal de Torres Vedras

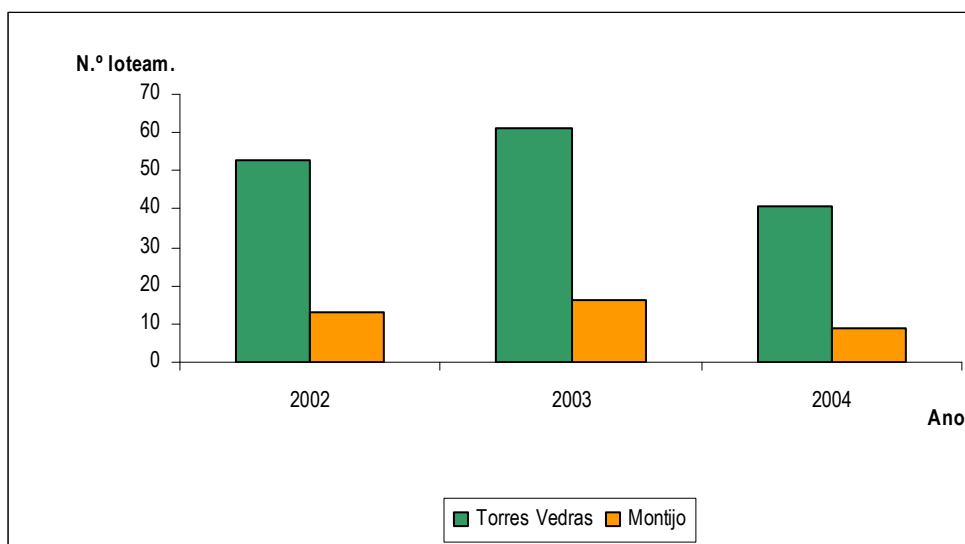
Quanto ao número de autorizações de construção<sup>1</sup> em Torres Vedras, existe uma diminuição acentuada do seu número (um valor inferior em quase 1000 autorizações).

<sup>1</sup> Somente se analisou o concelho de Torres Vedras, devido ao facto de os dados necessários para caracterizar o concelho do Montijo, não terem sido disponibilizados em tempo útil para a realização desta comunicação.

Mas para existirem autorizações de construção, terá sempre primeiro de existir uma licença de urbanização e de loteamento.

Segundo o gráfico 8, as operações de loteamento em ambos os concelhos mantêm a sua linha evolutiva em valores quase idênticos ao longo dos anos 2002 e 2003 (evolução positiva), no entanto, existe um claro declínio destas no ano de 2004.

Gráfico 8 – Loteamentos – anos 2002/ 03/ 04



Fonte: Câmara Municipal de Torres Vedras e Montijo

Este panorama normalmente ocorre quando um mercado imobiliário, até então florescente, sofre um revés e entra em recessão (que pode ser mais ou menos acentuada).

Relativamente à pressão urbanística existente nos concelhos, a sua análise terá em linha de conta, o número de pavimentos médios e o número de fogos (entre outros), sendo assim possível avaliar a sua real importância (ver Quadro 1).

Quadro n.º 1 Indicadores de licenciamentos de construções novas para habitação – anos de 1999/ 2000 \*

|                 | Média de          |                |                   |                           |                   |                |                   |                           |
|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------------------|-------------------|----------------|-------------------|---------------------------|
|                 | Pav. por Edifício | Fogos por Pav. | Divisões por Fogo | Superf. Hab. das Divisões | Pav. por Edifício | Fogos por Pav. | Divisões por Fogo | Superf. Hab. das Divisões |
|                 | 1999              |                |                   |                           | 2000              |                |                   |                           |
|                 | Nº                |                | m²                |                           | Nº                |                | m²                |                           |
| <b>Portugal</b> | <b>2,56</b>       | <b>1,06</b>    | <b>4,76</b>       | <b>17,8</b>               | <b>2,6</b>        | <b>1,1</b>     | <b>4,8</b>        | <b>18,0</b>               |
| Montijo         | 3,53              | 1,24           | 4,92              | 15,5                      | 3,8               | 1,2            | 5,0               | 15,8                      |
| Torres Vedras   | 1,94              | 0,80           | 5,08              | 18,2                      | 1,9               | 0,9            | 5,0               | 18,7                      |
| Lisboa          | 8,41              | 2,11           | 4,56              | 17,2                      | 8,4               | 2,2            | 4,4               | 17,1                      |

\* Valores médios

Fonte: adaptado INE

O Quadro 1 expõe de um modo simples, que o concelho que possui o menor número de pavimentos por edifício construídos nos anos de 1999 e 2000, é o de Torres Vedras (valor de 1,94).

Este indicador associado ao de menor número de fogos por pavimento (valor de 0,80), demonstra claramente que a pressão urbana (densidade habitacional de 182,1 hab/km<sup>2</sup>) não é tão “asfixiante” como o é a do concelho de Lisboa (densidade habitacional de 947,6 hab/km<sup>2</sup>), mas ligeiramente superior ao do Montijo (densidade habitacional de 117,2 hab/km<sup>2</sup>) e ao de Portugal (densidade habitacional de 113,2 hab/km<sup>2</sup>).

Indicador interessante de analisar, é o de número de divisões por fogo. Torres Vedras, mais uma vez, surge em lugar de destaque, apesar de em 1999 o seu valor ser claramente superior ao de 2000, no entanto, ainda assim continua a ser um dos mais elevados do universo analisado.

A razão para esta evolução, talvez se encontre na adaptação que o mercado imobiliário das áreas urbanas concorrentes tiveram de realizar para não perder cota para o concelho de Torres Vedras.

## **Conclusão**

“É um facto histórico incontornável, a existência de uma orientação específica dos centros urbanos para uma “(...) intensificação da concentração (...) da população (...)”, esta “(...) envolveu dinâmicas e factores de evolução muito diferenciadas”

Perante este cenário, “(...) constatou-se que as áreas metropolitanas apresentavam uma vitalidade de crescimento muito moderada, cabendo aos centros urbanos de dimensão média a representatividade das situações de maior dinamismo.” (Vasquez, ..., p. 138)

Isto indica que o futuro está no conceito das cidades médias ou pequenas, que possuam todas as condições económicas, sociais e institucionais, para promoverem a qualidade de vida dos seus residentes, bem como a atracção da riqueza oferecida pelo dinamismo das empresas que aí se pretendam estabelecer.

A concentração urbana, e toda a sua envolvente económica e financeira, promove um conjunto alargado de problemas relacionados com a urbanização e a sua gestão, potenciados por uma pressão inerente à emergência e desejo de consolidação das suas dinâmicas.

Para uma gestão urbana correcta, transparente e clara, dever-se-á regulamentar e regimentar em primeiro lugar, os direitos que o proprietário do solo detém. Esta é provavelmente a base de toda a problemática.

Que direitos? Que tipo de solo deve ser preservado? Qual a apetência económica de determinada área, solo ou território?

Trata-se de questões importantes e fulcrais para um correcto e profícuo relacionamento entre proprietários fundiários, promotores urbanísticos, intermediários, Administração Pública e por fim, os utilizadores/ compradores.

No entanto, é convicção pessoal que a definição de apetência económica do solo por parte da Administração Pública (e só esta se encontra habilitada a o fazer) deve ser sempre sujeita, não aos interesses pessoais dos seus proprietários ou de eventuais promotores urbanísticos, mas sim à busca do melhor para o bem comum.

Para uma gestão urbana ser realmente efectiva, deverá ponderar-se cuidadosamente todos os custos e proveitos (dimensão económica, social e financeira) das acções promovidas e nunca em momento algum se deve, perder o sentido de visão estratégica para o concelho, região ou nação. Somente com uma estratégia territorial perfeitamente esclarecida e delineada é possível promover uma coesão multi-dimensional da sociedade.

Surgem assim conceitos como o de *área non edificandi*, solo rural e urbanização. São conceitos muito importantes, porque definem qual a valoração a ter em linha de conta para o estabelecimento, compreensão e regulamentação da propriedade fundiária.

Relativamente à noção de solo rural, esta implica a reserva de uma área importante para a salvaguarda de uma paisagem natural e que é herança de todos nós. Surgem deste modo, *áreas non edificandi*, as quais reservam os locais que se pretende preservar ou então cuja perigosidade (que pode ser económica, financeira ou social) assim o implique.

É portanto fácil constatar que uma deficiente gestão dos factores urbanos induz ao aparecimento de fortes desequilíbrios espaciais, sociais e económicos que podem e devem ser sempre mitigados ou suprimidos.

Em casos já existentes de más opções de gestão, o modo de se inflectir esta direcção, cinge-se à adopção de uma política fundiária correcta, que por sua vez estimule a transparência, criando mecanismos de compensação e fomentando uma correcta oferta relativamente à procura.

Relativamente aos concelhos estudados, Torres Vedras e Montijo são concelhos que sofrem (como outros) de uma constante pressão fundiário e imobiliária. No entanto e perante o estudo apresentado, é possível afirmar que este não são dos piores exemplos existentes.

É claro que existe alguma preocupação por parte das autoridades competentes (Administração Local) para com a qualidade de vida a oferecer aos seus munícipes.

Em Torres Vedras, a existência de um menor número de fogos por pavimento e também um menor número de pavimento por edifício, associados a um maior número de divisões, resulta num parque habitacional de qualidade superior à média existente no distrito e mesmo em Portugal continental.

O que existe é uma clara e simples adaptação à procura, oferecendo mais espaço e de melhor qualidade, para que deste modo o mercado tenha rentabilidade e potencial económico/ financeiro.

Um concelho com a localização geográfica do de Torres Vedras (relativamente afastado do principal concelho do distrito, que é o de Lisboa), associado à inexistência de um conjunto de meios de transporte público eficiente e adequado, não é capaz de atrair um número satisfatório de potenciais compradores e residentes (refiro-me propriamente ao transporte ferroviário), considerando-se assim este concelho na actualidade, como logisticamente pouco atraente.

Talvez seja esse o segredo do concelho, uma relativa baixa pressão urbana (comparativamente com outros concelhos), associada com algum cuidado por parte da Entidade Pública Local, no planeamento e ordenamento do território e uma fraca oferta de transportes públicos.

Quanto ao concelho do Montijo, actualmente este ainda detém valores que são possíveis de considerar como de baixa pressão urbana, no entanto, tal não significa que exista uma baixa pressão urbanística.

Aliás, prevê-se que este cenário se inverta a curto prazo, surgindo o Fórum Montijo (freguesia do Afonsoeiro) como uma âncora para futuros empreendimentos urbanísticos e a ponte Vasco da Gama como via de comunicação privilegiada.

Mas tal como em Torres Vedras, no concelho do Montijo, a Administração Local tem promovido a qualidade de vida em detrimento de uma expansão urbana desregrada.

**Como conclusão, é claro que um futuro sustentável e sustentabilizado, encontra-se no conceito das cidades médias ou pequenas, cujo principal objectivo será o da promover a qualidade de vida em detrimento de uma opção de vida menos equilibrada e mais desviante**

### **Bibliografia:**

Carvalheda, Luís; Cabrito, Belmiro G. (1989) – “Noções de administração Pública”, volume 2, 5.ª edição, Texto Editora, p. 86-99

Carvalho, Jorge (2003) – “Ordenar a cidade”, Editora Quarteto, p. 265 – 340

Correia, Paulo D. (2002) – “Políticas de solos no planeamento municipal”, 2.ª edição, Fundação Calouste Gulbenkian, p. 54-165

Pardal, Sidónio (2000) – “Observações sobre a legislação da RAN e REN – Normas urbanística, planeamento integrado do território”, volume IV, 1.ª edição, UTL - DGOTDU

Pardal, Sidónio (2000) – “O conceito de mais-valia na gestão Imobiliária – Normas urbanística, planeamento integrado do território”, volume IV, 1.ª edição, UTL - DGOTDU

Pardal, Sidónio; Oliveira, Victor (2000) – “O mercado e os valores do imobiliário – Normas urbanística, planeamento integrado do território”, volume IV, 1.ª edição, UTL - DGOTDU

Pardal, Sidónio; Pinheiro, Zélia (2000) – “O direito de alterar o uso do solo, de edificar e de urbanizar – Normas urbanística, planeamento integrado do território”, volume IV, 1.ª edição, UTL - DGOTDU

Vasquez, Breda I. (...) – “Os problemas urbanos e as perspectivas de desenvolvimento e de funcionalidade das áreas urbanas: um enquadramento global”,

### **Fontes Diversas:**

Jornal “**Badaladas**”

Jornal “**Frente Oeste**”

### **Sites:**

[www.ine.pt](http://www.ine.pt)

[www.dre.pt](http://www.dre.pt)