

As mais-valias económicas do espaços verdes – Por Cristina Montez (Urbanista)

written by Cristina Montez | 29 de Setembro, 2023

OCIDADAO
Jornalismo Livre



Cristina Montez

Compreender a génese dos motivos que **enfermam a qualidade de vida nas cidades**, torna-se uma árdua tarefa, devido à multiplicidade de factores sociais, ambientais e económicos que se correlacionam.

Basta realizar **um breve périplo por diferentes cidades**, para nos depararmos com a ausência de um modelo de planeamento, que se encontra refletido ora na confusão entre vias com diferentes escalas e funções, ora na desarmonia entre volumes e cêrceas, ora na descontinuidade entre os espaços verdes, a somar à anulação da própria identidade!

Tentando organizar ideias e indo ao **cerne do problema**, sabemos que as cidades são **feitas por pessoas e para pessoas** e que sobre estas recai uma miríade de direitos e deveres sociais, ambientais e económicos. No que concerne, especificamente, à posse e usufruto da propriedade, verifica-se que **constitucionalmente o direito de propriedade privada nos aparece explanado nos nº 1 e nº 2 do 62º artigo**. Este reconhece ao proprietário o direito do **poder-ter e poder-usufruir**. No entanto, esse direito, apesar de defendido constitucionalmente, não se apresenta como um direito absoluto (ao ser permitindo ao legislador impor limites e modelar o seu conteúdo – usufruto e funções).

Uma corrente defende que a função socio-ambiental da propriedade esta enraizada na própria natureza humana, pelo que, juridicamente defende que esta função é inerente ao próprio direito de propriedade (diminuindo esse direito privado em nome de um estado que vise o melhor usufruto socio-ambiental). **Outra corrente** já nos apresenta uma teoria antagónica, ao defender que as funções sociais e ambientais são extrínsecas ao direito de propriedade privada, proporcionado, assim, a sua valoração individual. Esta diferença de correntes jurídicas, promove **efeitos directos e imediatos** na valoração da propriedade privada e, conseqüentemente, na equidade ao nível do processo de planeamento.

Ou seja, se entendermos a função socio-ambiental como inerente ao **direito de propriedade privada**, esta não será **parametrizada economicamente**, dado o valor socio-ambiental encontrar-se diluído no próprio valor da propriedade, contrariamente à

corrente que preconiza essas valências como extrínsecas ao directo de propriedade.

Apesar de ser consensual que estas funções **promovem mais-valias económicas nas propriedades vizinhas** e externalidades positivas difusas ao nível da qualidade de vida da generalidade da população, essas mesmas mais-valias e externalidades não se encontram parametrizadas. É ainda consensual, a obrigação legal que recai sobre o proprietário privado, relativa à manutenção da mesma (sabendo-se que a ausência de sua parametrização económica afecta, quer óptimo privado quer o óptimo social).

Na prática, processa-se assim, as funções sociais e ambientais da propriedade privada conferem **deveres legais ao seu proprietário, que acabam por beneficiar economicamente os proprietários de solos vizinhos** e a generalidade da população em termos de qualidade de vida. Portanto, o que se pode concluir sobre o direito de propriedade privada é que este **está protegido constitucionalmente**, que apresenta funções sociais e ambientais que conferem deveres ao proprietário privado, que esses deveres acabam por beneficiar, directamente os vizinhos e indirectamente a generalidade da população, sem que sobre estes impenda qualquer ónus ou encargo.

Deparamo-nos, portanto, com uma especificação inadequada do direito de propriedade privada relativa às suas funções sociais e ambientais, que acaba por **gerar desequilíbrios na equidade do próprio processo de planeamento**.

Urge, assim, uma reflexão sobre a **parametrização económica destas funções**, de forma a conseguir-se promover a **tão desejável justiça social** e qualidade de vida urbana e rural que todos almejamos!