Requalificação urbana: o papel dos grandes projectos, o caso de Lisboa

Luís VIANA BAPTISTA
Parque Expo S.A.
Avenida D. João II Lt 1.07.21 1998 014 LISBOA (PORTUGAL)
Tel.: +351 218 919 019 Fax: +351 218 919 615 e-mail: lvbaptista@parqueexpo.pt

Resumo

A cidade é desde sempre aquilo a que hoje se chama uma parceria público-privada. Lisboa passou nos últimos vinte anos (1985-2005) por uma transformação urbana acelerada. Entre outros, o projecto da zona de intervenção da exposição mundial EXPO´98, conhecida hoje por Parque das Nações foi aquele que atingiu maior dimensão e mais rápida consolidação física.

Todo o processo foi atípico como o foram também a maioria dos projectos semelhantes na Europa e no Mundo. Sendo ainda cedo para uma avaliação objectiva acerca do seu impacto na história da cidade há contudo vantagem na análise da realidade actual e tentativa de sistematização daquela experiência bem como na reflexão sobre a importância do papel do Estado na promoção de grandes projectos e destes na reabilitação e reconversão urbanas.

Palavras-chave: Parcerias Público-privado, Requalificação Urbana, Grandes Projectos Urbanos, Parque das Nações - Lisboa.

Abstact

City has always been what we call today a public-private partnership. In the last twenty years (1985-2005) Lisbon went through an intense process of urban change. The project of the intervention area of the EXPO 98 world exhibition, today known as Parque das Nações, was, among others, the project that gained a larger dimension and the quickest physical consolidation.

The whole process was atypical as have also been the majority of similar projects in Europe and in the World. Even if it is too early to make an objective evaluation of its impacts in the history of the town, there is advantage on analysing the present situation and on making an attempt to systematise the experience. On the other side, we must reflect on the importance of the State's role in promoting large urban projects and on the effect of such projects on urban regeneration and renewal.

Keywords: Public-private Partnerships, Urban Renewal, Large Dimension Urban Projects, Parque das Nações - Lisboa.

Résumé

La ville est, depuis longtemps, le produit de ce qu'on appelle aujourd'hui un partenariat publique-privé. D'après les deux dernières décades, la ville de Lisbonne a connue un processus de transformation urbaine très rapide. Parmi les grands projets urbains, celui de l'espace de l'EXPO'98, renommé Parque das Nações, est particulièrement intéressant par sa dimension et consolidation.

Le processus d'urbanisation à la suite de l'exposition de 1998 a été atypique, de reste comme tant d'autres en Europe et dans le monde. Même si on considère un peut prémature la réalisation d'une évaluation objective sur leur impact dans l'histoire de la ville, il y a pourtant l'avantage d'une analyse actuelle et la tentative de systématiser cette expérience. En même temps nous aurons l'occasion de réfléchir sur le rôle de l'État dans la promotion des grands projets et de ceux-ci dans la réhabilitation et la reconversion urbaines.

Mots-clés : Partenariat Publique-privé, Requalification Urbaine, Grands Projets Urbains, Parque das Nações - Lisboa

1. Introdução

A cidade é desde sempre aquilo a que hoje se chama uma parceria público - privada. Aos "projectistas" surgiram sempre duas necessidades: o recolhimento e a conexão. Ambas implicam uma locação e portanto um compromisso com o território. A primeira que determina uma utilização interna particulariza a sua afectação e origina o domínio privado. A segunda agrega duas ou mais realidades privadas, individuais ou colectivas, criando redes de fluxos que até hoje não cessaram de crescer.

O recolhimento desde a antiguidade clássica que tomou a forma de templo, no que se refere à marcação e referencia espacial (precedido apenas pelo túmulo). O templo, em sentido lato, abarca vários conceitos distintos presentes nas construções contemporâneas que, de um modo ou de outro, nos confrontam com a vida, a morte, a vitória e a derrota. O "templo" da oração colectiva, o "templo" da família, o "templo" da arte e o "templo" ou lugar de celebração da vitória.

A conexão ou "ponte" que na antiguidade se resumia à estrada e à transposição de obstáculos físicos, intervaladas por pontos de estação e permuta, espelha-se actualmente em tudo aquilo que são redes de fluxos: fluxos de pessoas, fluxos de bens, fluxos de capitais, fluxos de informação e fluxos de conhecimento.

É com base nestas ou noutras propostas de sistematização que valerá a pena analisar a história da cidade e no presente texto os últimos vinte anos da história urbana de Lisboa, naquilo que o seu desenho físico e institucional tem de duradouro por oposição ás pequenas alterações de circunstância.

2. Lisboa nos anos oitenta

Da memória que guardo de Lisboa no início dos anos oitenta retenho a imagem de uma cidade com grandes carências residenciais, resultantes de factores tão diversos como a concentração de emprego, o retorno de nacionais (ex-colonos) em situações precárias, de uma crise económica com origem (pelo menos) no choque petrolífero de 1972 / 73, as primeiras consequências do congelamento das rendas e uma taxa de inflação que condicionava a actividade imobiliária. O crescimento da construção clandestina foi visível e inevitável só tendo resolução visível vinte anos mais tarde.

Ficando para trás alguns Planos válidos da história da cidade, implantados em Alvalade, Restelo ou Olivais, dos anos setenta data o Plano de Urbanização de Telheiras que começa a ganhar forma apenas nas duas décadas seguintes tendo como principal agente a Empresa Pública de Urbanização de Lisboa.

Na década de oitenta teve início o Plano de Urbanização do Alto do Lumiar, num propósito de resolver o deficit residencial através de uma permuta de direitos de edificabilidade em terrenos municipais (excepção feita a algumas bolsas privadas que deram origem a processos judiciais), por edificação para realojamento.

Nessa época os jornais referiam insistentemente questões relacionadas com a preservação de algum património cultural, tanto arquitectónico como arqueológico e é dada especial relevância aos gabinetes municipais das zonas históricas de Alfama, Mouraria e Bairro Alto. Na baixa é refeita a rede de colectores e a pedonalização da Rua Augusta e Rua do Carmo. Esta última, com uma intervenção de uma qualidade duvidosa, serviu de motivo para culpabilizar a Câmara pela

dificuldade de combater o enorme e brutal incêndio de 25 de Agosto de 1988 que atingiu quase vinte edifícios na zona do Chiado.

Lembro-me de, nesta época, surgirem as primeiras vozes a alertar para a dimensão da realidade metropolitana que se consolidava, alertando também para os efeitos secundários da construção da primeira ponte sobre o Tejo, para as periferias emergentes apartadas das preocupações centrais do planeamento, dizendo que havia muitos mais problemas fora da "Lisboazinha" do Chiado e das Avenidas Novas.

Lembremo-nos também que datam de 1982 os primeiros diplomas que obrigam os municípios à elaboração dos Planos Directores Municipais os quais, em bom rigor só se efectivaram ante a ameaça de cortes nos acessos a fundos comunitários e acabaram publicados cerca de dez anos mais tarde sem que haja notícia de revisões concluídas na presente data (2005).

Durante os anos setenta e oitenta a actividade imobiliária privada ganhou má fama e algumas profissões emergiram como inatacáveis. Excepção feita aos projectos institucionais, um projecto de edifício, por melhores que fossem as componentes de arquitectura e engenharia civil, visavam sempre um lucro do promotor, espécie de especulador–predador, alvo fácil de jornalistas (apesar das falências decorrentes de taxas de juro elevadas ou insucessos comerciais). Em contrapartida um deficiente projecto de arquitectura paisagista era e continua a ser um projecto "verde", portanto inatacável e politicamente correcto. Aos bem comportados paisagistas juntaram-se os defensores do património histórico, alguns sociólogos e, mais recentemente, os engenheiros do ambiente. (Passou-se assim de algum excesso de zelo patrimonial para o excesso de zelo ambiental, por vezes embrulhado numa complexa teia de diplomas legais escudando alguma carência de engenho nos excessos do direito).

Em Lisboa é nesta década que se espalha a ideia, hoje largamente posta em causa, dos supostos benefícios da baixa densidade. Com efeito o consumo de solo rural generaliza-se, o alargamento de redes de infra-estrutura amplia os correspondentes custos de manutenção, aumentando também as necessidades de mobilidade. As redes ferroviárias suburbanas entram em ruptura e o recurso ao automóvel tornar-se-á inevitável nos anos seguintes com benefício para as indústrias de distribuição petrolífera e de construção de obras públicas rodoviárias.

3. As grandes estruturas edificadas

A apropriação colectiva do espaço é feita também por referências visuais, com motivação cultural, institucional ou comercial. Essa sinalização urbana é auxiliada pelas grandes estruturas edificadas que vão redefinindo a vivência, os sig-

nificados e o conhecimento da estrutura urbana. Tão visíveis como as articulações direccionais, os elementos arquitectónicos de dimensão atípica tornam-se relevantes nesse processo.

Se os anos setenta deram a Lisboa a sede da Fundação Calouste Gulbenkian, os anos oitenta trouxeram à cidade os projectos do Fórum Picoas, do edifício sede da Caixa Geral de Depósitos e o Centro Cultural de Belém. Um processo financeiro complexo envolvendo a Carris e a Câmara de Lisboa (muito semelhante ao que se está a passar actualmente com os terrenos do fundo Margueira Capital em Almada) acabou por ser resolvido com recurso à promoção do conjunto das Amoreiras num lugar privilegiado da cidade. Ainda durante esta década inicia-se o processo do Centro Colombo (centro comercial e escritórios) embora só venha a inaugurar em 1997 a sua primeira fase.

Após o incêndio do Chiado a Câmara de Lisboa contratou Álvaro Siza para elaborar o plano de reconstrução. Ante a unanimidade em torno daquele nome o mesmo arquitecto é chamado a planear a reformulação da Praça de Espanha para instalação de um novo "centro financeiro" tendo como mote a nova sede do Banco de Portugal que não chegou a vingar. As instituições financeiras viriam a passar por tempos de profunda reformulação e ocuparam sobretudo a Avenida José Malhoa, afastando os seus ocupantes da proximidade do metropolitano. Na Praça de Espanha ficaram, alem da velha embaixada, apenas um novo teatro e o hotel Açores.

Quanto à requalificação de estruturas existentes são relevantes alguns processos então iniciados nos antigos cine-teatros Éden, Monumental e Tivoli bem como os do Quarteirão do Anjo (hoje Atrium Saldanha) e do quarteirão da TAP no Marquês de Pombal permitindo a conclusão do projecto de Carlos Ramos.

Para o alto do Parque Eduardo VII houve uma ideia de Plano que ainda hoje deveria ser objecto de reflexão: trata-se de um ponto de vista dominante sobre a cidade e o Tejo, sobre o seu principal eixo morfológico, servido por uma rede viária generosa e por duas estações da rede de metropolitano. Para o quarteirão que separa a Av. Cardeal Cerejeira da Rua Marquês de Fronteira foi projectado, no início dos anos setenta, por Nuno Portas e Gonçalo Byrne uma grande estrutura comercial que pretendia ser uma alternativa à Baixa. Só trinta anos depois, com concepções arquitectónica e comercial radicalmente diferentes, se tornou no actual El Corte Inglés. Mas a ideia trabalhada nos anos oitenta contemplava, alem de uma estrutura comercial no referido quarteirão, uma unidade hoteleira, a somar às unidades Sheraton, Ritz e Meridien, ainda um centro de congressos que beneficiaria das referidas estações de metro e hotéis. Na opinião publicada surgiram artigos adversos e hoje constata-se que da suposta preservação do Parque beneficiou a mais repugnante marginalidade. Recentemente instalaram-se…dois restaurantes! Quanto ao centro de congressos ficou, para já, na Junqueira em instalação separada do Tejo pela barreira ferroviária e afastada de qualquer estação de metro.

4. As grandes infra-estruturas

Nos últimos vinte anos do segundo milénio, Lisboa teve a possibilidade de realizar, total ou parcialmente, relevantes obras de infra-estrutura sendo importante lembrar algumas cuja pouca visibilidade urbana e desatenção mediática tendem a fazer esquecer. Está nesta condição a reformulação da rede de saneamento da cidade com a reconstrução de colectores e a construção das primeiras estações de tratamento de águas residuais privilegiando a despoluição do Tejo. Na sequência de uma dessas obras a frente ocidental é reconfigurada na sua rede viária, com a reconstrução da Av. 24 de Julho, embora com um perfil transversal que afasta o transporte público (eléctrico rápido) da zona edificada obrigando utentes a transpor a larga rodovia.

É importante ter em atenção que é neste período que se dá em Lisboa e em Portugal a explosão automóvel. O já referido alastramento das malhas urbanas, a deficiente rede de transportes e interesses comerciais diversos facilitaram o fenómeno. A circular exterior e o incompleto eixo Norte-Sul e circular interior (CRIL) foram acompanhados de uma reformulação profunda também no interior do concelho. A ponte Vasco da Gama veio constituir uma alternativa ao tráfego Norte-Sul evitando o atravessamento do interior da Cidade. A rede de metro foi ampliada de modo questionável já que beneficiou os trajectos de hora-de-ponta numa perspectiva pendular, em prejuízo de uma utilização de 18 horas por dia em contínuo se distribuída por zonas de ocupação permanente. O tabuleiro inferior da ponte 25 de Abril foi utilizado para instalação do comboio para ligação a Almada e permitindo hoje a ligação a Pinhal Novo e à linha do sul.

Já no início deste século Lisboa teve algum benefício na sua rede viária estruturante com a construção de acessos aos dois estádios que serviram o Euro 2004.

5. Da candidatura à EXPO 98 e ao Parque das Nações

No final da década de oitenta o Ministério do Planeamento e Ordenamento do Território e a Câmara de Lisboa promoveram o programa de Valorização de Lisboa VALIS. Desse programa constavam diversas propostas de projecto para a cidade em zonas diversas, sendo que muito poucas vieram a ter concretização. Do caderno então apresentado a público constava uma proposta pouco credível para um público que se tinha habituado a projectos de papel. Tratava-se da proposta para a candidatura de Lisboa à organização da Exposição Mundial de 1998 a ter lugar em terrenos adjacentes aos da antiga Doca dos Olivais, construída, após a segunda guerra mundial, para tráfego de hidroaviões. A proposta da EXPO era interessante no plano do sonho mas suscitava as maiores dúvidas no plano da realização.

Antecedendo a escolha desta localização estudaram-se outras, sendo que uma outra hipótese é ainda hoje um terreno expectante de elevado potencial, na frente de água que liga Algés ao Forte de S. Bruno. Mas a zona de Cabo Ruivo e Beirolas, (topónimos da zona até então) foi escolhida por uma razão conjuntural: estava já praticamente decidida a localização da Ponte Vasco da Gama, estava prevista a transferência do terminal petrolífero e da unidade de refinação para o porto de Sines criando condições para libertação dos terrenos para outros fins, o matadouro industrial e as indústrias de defesa apresentavam já sinais de obsolescência enquanto a estação de compostagem e o aterro sanitário de Beirolas na frente de água eram vistos como ambientalmente inaceitáveis.

A transferência de boa parte da actividade portuária para Sines foi o processo natural idêntico ao operado em muitas outras cidades portuárias, primeiro nos Estados Unidos da América e mais tarde na Europa, libertando o porto dos constrangimentos de espaço impostos pela realidade urbana e a cidade na sua frente portuária. São exemplos Boston, Baltimore, S. Francisco, Londres, Roterdão ou Barcelona. A necessidade de reciclar solo industrial abandonado, os "brown fields", foi visto como uma oportunidade alternativa ao consumo de solo agrícola.

No caso de Lisboa os terrenos ocupados anteriormente pela actividade petrolífera exigiram uma significativa operação de descontaminação de solo e recuperação ambiental. Mas mais relevante do que isso é o desvio de embarcações petrolíferas do estuário do Tejo, evitando o risco de uma catástrofe ecológica no seu interior (lembremos o Prestige…).

Após a decisão do Bureaux International des Expositions (BIE) havia necessidade de equacionar a utilização do espaço após o encerramento da Exposição bem como a montagem financeira da operação. Foram na altura tomadas cinco decisões determinantes:

A primeira foi o alargamento de uma zona de intervenção de 25ha previsto no dossier de candidatura para uma zona de 340ha, com cinco quilómetros de frente de rio, numa perspectiva estruturante, enquadrando a EXPO numa operação imobiliária mais extensa, que aproveitasse as grandes infra-estruturas projectadas e a projectar e, simultaneamente, servisse de garantia à necessária operação financeira. Esta opção visava acima de tudo a constituição de uma nova centralidade metropolitana. Verificamos hoje que, do ponto de vista estritamente financeiro, a opção pode ser questionável. Quanto ao impacto na estruturação urbana, são discutíveis aspectos de opção do desenho urbano, mas relativamente consensual a opção pelo alargamento da Zona de Intervenção[1].

---

[1] Alguns especialistas em ordenamento portuário insistem na vantagem a longo prazo da não afectação de solo nas frentes de água em regime de Propriedade Plena mas apenas em Concessão ou Direito de Superfície, salvaguardando uma hipotética necessidade portuária futura. Não foi essa a escolha, a história fará o seu juízo.

A segunda opção foi a de generalizar a utilização das estruturas a edificar para a EXPO numa perspectiva pós exposição, evitando a dificuldade sentida no dia do encerramento por algumas cidades que anteriormente organizaram exposições afins.

A terceira, consequência da segunda, foi o desvio de projectos de grandes equipamentos metropolitanos, anteriormente previstos para localizações afastadas entre si, como parte integrante da futura zona urbana. A Nave Desportiva prevista para o Jamor foi convertida em pavilhão multiusos, hoje Pavilhão Atlântico, a Feira Internacional de Lisboa então prevista para o Alto do Lumiar veio para a EXPO albergar as representações dos países participantes. O desvio e concentração de equipamentos metropolitanos continuaram após a EXPO tendo no último ano sido decidida a instalação no Parque das Nações do Casino de Lisboa.

Alguns críticos apontam já este fenómeno como causa de algum desvirtuamento do equilíbrio da Cidade e excesso de atracção. Esta opção permitiu contudo a constituição de uma zona fortemente equipada no que às estruturas de carácter metropolitano diz respeito. Contudo alguns edifícios singulares não têm ainda afectação determinada. É o caso do Pavilhão de Portugal que nos anos imediatamente após a EXPO se programava para albergar a Presidência do Concelho de Ministros, opção abandonada pelos governos mais recentes.

A quarta opção foi a constituição de uma sociedade de capitais exclusivamente públicos para desenvolvimento de todo o processo de planeamento, cadastro, demolições, descontaminação de solos, infra-estrutura, construção e operação da Zona de Intervenção.

A quinta opção foi a constituição de um regime de excepção que dotasse a Parque Expo S.A. de condições especiais para levar a tarefa a bom termo em tempo razoável. Estas duas últimas opções foram diversas vezes criticadas como violadoras de princípios da democracia, já que retiravam poderes de decisão ás autarquias e isentavam o processo de participação e discussão pública formal.

Pessoalmente respeito estas críticas. Verifico contudo que nos processos conduzidos exclusivamente pelos poderes municipais os resultados não são forçosamente melhores…Quanto à suposta participação pública verificamos que, por vezes, se trata de processos pouco esclarecedores, presenciados por grupos de contestatários que não têm um propósito colaborante mas sim e apenas o de agitação mediática. Terminadas as sessões impostas pela lei ficam os autarcas legitimados a "lavando as mãos" decidir aquilo que por vezes não esclareceram. E se esclarecessem estariam a fazê-lo para um público nem sempre suficientemente formado e informado. O processo serve, a meu ver, apenas para desresponsabilizar aqueles que, eleitos, deveriam ser afinal os primeiros responsáveis pelo que de mau e de bom acontece na cidade. Esta constatação não é, naturalmente, generalizável, pois haverá casos de autarquias nas quais o processo de discussão pública é benéfico e enriquecedor.

Tomadas as opções primordiais começaram a surgir os primeiros concursos de arquitectura realizados em simultâneo com o Plano de Urbanização e que viriam, também eles, a influenciar o próprio Plano. À semelhança de Sevilha, Barcelona, Bilbau, Londres, Paris ou Berlim também em Lisboa os media deram mais visibilidade à chamada "arquitectura espectáculo" e às questões financeiras do que aos aspectos estruturantes da operação. No entanto a zona foi sendo infra - estruturada (com base num Plano de Urbanização e Planos de Pormenor aprovados em 1994 e 1995 respectivamente só revistos durante o ano de 1999) dimensionada para dois milhões e meio de metros quadrados de pavimento edificável (incluindo todos os equipamentos), no pressuposto de vir a albergar 25000 residentes e 18000 postos de trabalho. A opção por uma ocupação multifuncional e a aposta na qualidade do espaço público resultaram, até à data, avaliando pela adesão dos investidores imobiliários que já praticamente esgotaram os lotes de terreno, quatro a cinco anos antes do que seria expectável.

O período durante o qual este processo se desenrolou foi do ponto de vista histórico um período de grande mudança. Quando dos primeiros trabalhos relativos ao plano de urbanização eram ainda recentes as reformas do Leste Europeu e impensável o fenómeno do crescimento chinês a que hoje assistimos. Hábitos do quotidiano actual como a utilização generalizada do correio electrónico, da Internet, ou simplesmente do telefone móvel pertenciam, há doze anos atrás, ao domínio da incógnita. Na imprensa especializada apareciam especulações sobre as alterações nos procedimentos de utilização da cidade na consequência do aparecimento do tele- trabalho, do e-comerce, do e-learning, etc. No entanto apesar de algumas alterações de comportamentos e atitudes não se verifica, pelo menos até agora, qualquer incompatibilidade da estrutura urbana implementada com as novas vivências, sendo talvez mais relevantes algumas alterações nas estruturas comerciais, decorrentes de mudanças nos hábitos de compra, dada a grande sofisticação e revolução dos circuitos de distribuição.

Quanto aos equipamentos locais toda a zona foi dotada de reservas de espaço para equipamentos de vizinhança embora tardem a aparecer aqueles cuja promoção está reservada aos organismos da administração central. Mesmo que por vezes haja agentes privados dispostos a investir no lugar do Estado este não abre mão de uma eventual necessidade futura mas não permite a disponibilização dos lotes de terreno.

Quanto à mobilidade verifica-se que só uma consolidação social permitirá consistência na procura e justificará o necessário e ainda deficiente serviço transporte colectivo, impondo por enquanto um excessivo recurso ao transporte individual.

A zona de intervenção é hoje um importante pólo cultural e de serviços complementado por uma oferta hoteleira e comercial que já extravasou as previsões mais optimistas.

6. Consolidação, efeitos benéficos e perversos

Em jeito de monitorização importa agora comparar com outro projecto que possa, em alguns aspectos, ser comparável seja pela sua natureza, dimensão ou contemporâneadade, no intuito de avaliar a pertinência das opções tomadas. (É importante advertir que as comparações são sempre perigosas já que não há dois projectos em igualdade de circunstâncias.)

Vejamos o já referido plano do Alto do Lumiar. Independentemente da lógica que levou à sua concretização verificamos que, sendo temporalmente paralelo ao do Parque das Nações não beneficiou do impulso de uma Exposição Mundial embora tenha beneficiado de programas de realojamento. Tendo uma área de intervenção superior em cerca de 5% tem uma população residente expectável duas vezes e meia superior à do Parque das Nações e uma população trabalhadora relativamente diminuta. Vejamos as diferenças (quadro 1).

Quadro 1 - Os Planos do Alto do Lumiar e do Parque das Nações

	Alta de Lisboa	**Parque das Nações**
Promotor	Privado + CML	Soc. Capitais Públicos
Motivação	Carências de habitação	EXPO´98+Estruturação da Z. Oriental
Instrumento	Realojamento + Imobiliário	Requalificação + imobiliário
Início	Década de oitenta	Década de noventa
Consolidação Física	Mais rápida	Mais lenta
Consolidação social	Acompanha a consolidação física	Não acompanha a consolidação física
Infra-estrutura	Não antecedeu a construção	Antecedeu a construção de imóveis
Vivência	Mono funcional	Multi – funcional
Equip.^{tos} Locais	Acompanhou a construção	Não acompanhou a construção
Equip.^{tos} Regionais	Menos equipada	Muito equipada

O plano do Alto do Lumiar nasceu nos anos oitenta numa perspectiva de zonamento mono funcional para suprir as já referidas carências de habitação. Em ambos os projectos Lisboa beneficia de um desenvolvimento interior construindo-se para dentro dos limites do concelho e não para fora. Verificou-se uma maior apetência do mercado imobiliário privado pelo projecto do Parque das Nações. Este projecto beneficiou do envolvimento do accionista Estado que avalizou a operação de infraestruturação e de promoção de equipamentos regionais de indiscutível impacto na imagem do projecto.

Na Alta de Lisboa só ao fim de vinte anos de projecto se começa a esboçar no terreno o anunciado Eixo Central, numa altura em que estão já construídos milhares de fogos, entre a Quinta do Lambert e as Galinheiras. No entanto, neste

plano verifica-se um maior controlo do produto urbano, resultante de uma inegável consistência e robustez do plano, mas também de uma menor pressão do tempo.

Em ambos os processos se verifica um crescimento com uma estruturação necessária e inevitável, decorrente da acção do ente público, sem prejuízo da acção das entidades privadas na escala que lhes corresponde.

Verifica-se também que, nos casos em que o processo de urbanização é entregue à opção de promotores privados e em que a administração não toma um papel pró - activo, reservando-se apenas para o papel fiscalizador, resulta geralmente numa aceitação mais ou menos exigente do produto que caberá gerir ao estado ou à autarquia, mas em que as opções de projecto são iniciativa do privado que naturalmente visa os seus interesses e não os da Coisa Pública.

Nestes processos, exclusivamente privados, a lentidão e inoperância exasperam os promotores por falta de enquadramento urbanístico que injustamente acusam os serviços autárquicos de inoperância.

Do exposto resulta em jeito de conclusão que há grandes vantagens, na utilização de grandes bolsas no interior do tecido urbano com um número reduzido de proprietários intervenientes, e que há também grandes vantagens urbanísticas na intervenção do sector empresarial do Estado como agente pró - activo enquadrando as autarquias e a acção do sector imobiliário privado em operações de desenvolvimento e requalificação urbana e destes por sua vez na estruturação sustentável da Cidade.