

Para entender o fenómeno das construções inacabadas no concelho de Valongo e nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto há que compreender um conjunto de fatores que, em simultâneo, contribuíram para que tal fenómeno tivesse lugar.

Em primeiro lugar, o Plano Diretor Municipal de Valongo – à semelhança do ocorrido com a grande parte dos municípios – foi, de facto, o primeiro instrumento de planeamento territorial com eficácia legal.

Este PDM, ratificado em 12 de outubro de 1995, continha em si próprio – à semelhança de outros elaborados na mesma época - as políticas de expansão urbana decorrentes de um clima económico e social favorável após a integração de Portugal na União Europeia como membro de pleno direito.

Este ambiente de otimismo levou a que o PDM previsse áreas de expansão consideráveis, em especial na freguesia de Valongo, que decorriam igualmente da vontade política de transformar a freguesia – para lá da sede do concelho - como o principal pólo urbano do município. Foi precisamente aqui que teve maior expressão o fenómeno das edificações inacabadas.

Dos vários fatores que contribuíram para a existência deste fenómeno, existem dois que foram determinantes para o crescimento da oferta imobiliária em Valongo: por um lado, um fator de natureza geográfica e urbana, mais visível com a construção da Autoestrada A4 que veio permitir uma mobilidade mais favorável ao Porto e à rede de estradas do Grande Porto; por outro lado, e numa perspetiva nacional, a adesão à moeda única europeia, o Euro.

Do ponto de vista económico, e até à década de 80, o mercado de arrendamento apresentava uma dimensão superior à atual mercê das taxas de juro praticadas pelas entidades bancárias para o crédito à habitação serem suficientemente altas para desincentivar ou até impedir a compra de imóveis para habitação. Com a baixa dos juros no crédito e a dinâmica geral da banca no incentivo ao consumo tornaram acessível a um número muito grande de pessoas a opção pela compra de habitação.

É neste contexto que entre meados dos anos 90 e início de 2000 se assiste a uma atividade imobiliária sem paralelo na história do imobiliário em Portugal, com a oferta a responder a uma dinâmica de procura muito grande. Valongo não foi exceção.

No caso de Valongo, contemplando o PDM vastas áreas a urbanizar sem que as mesmas fossem suportadas por outro tipo de instrumento de planeamento e gestão territorial que não exclusivamente o PDM, a Autarquia procurou acompanhar uma realidade que não parava e não era compatível com os procedimentos burocráticos da legislação relativa a planeamento territorial em vigor à época.

Esse acompanhamento passava pela elaboração de estudos urbanísticos, acordos de urbanização ou outros mecanismos que garantissem o ordenamento possível do território mediante a participação e colaboração com os promotores imobiliários.

Foi assim, por exemplo, que surgiu a urbanização da zona dos Lagueirões ou a urbanização adjacente à Via dos Descobrimentos, entre outros exemplos.

Pelos motivos que hoje em dia todos conhecemos, nomeadamente o arrefecimento da economia, o baixo crescimento económico, ou o endividamento público, e ainda porque em pouco tempo o mercado imobiliário

do concelho ficou saturado de habitação, num cenário em que a oferta superava já em muito a procura, não foi possível escoar os fogos construídos e em construção.

Esta situação levou a que vários donos de obra entrassem em insolvência, deixando atrás de si as obras por acabar e entregando-as às entidades bancárias que avalizaram esses investimentos.

Ciente desse facto, a Autarquia foi tentando dar saída a um problema que – não tendo sido originado diretamente por si - urgia resolver por motivos ambientais e, conseqüentemente, de qualidade de vida para a população.

Os procedimentos relativos à regularização destas situações, seja por via da demolição, seja por via da conclusão das obras, são morosos e complexos, situação agravada pelo facto de muitos promotores terem entrado em insolvência e não ser possível garantir no imediato a resolução das situações criadas, apesar de toda a legislação existente relativa a esta matéria.

Neste sentido, a aposta municipal assentou no diálogo direto com os interessados, tendo sido necessário estabelecer contactos diretos com as entidades bancárias no sentido de encontrar as soluções mais adequadas, e encontrar promotores interessados em rentabilizar o património existente, concluindo as obras e colocando os imóveis no mercado.

Graças a esse esforço, tem-se assistido nos últimos tempos a uma inversão da situação existente após o início da década de 2000: uma das intervenções urbanas de maior porte foi demolida ainda na fase da estrutura, na zona dos Lagueirões, e vários imóveis foram concluídos, reabilitados e colocados à venda, com sucesso, e a preços atraentes.

Pode-se até dizer que tendo em conta o ambiente recessivo existente, a aposta na reabilitação dos edifícios tem-se mostrado viável face ao elevado número de vendas de imóveis que têm tido lugar.

Outro exemplo desta política adotada pela Autarquia é o conjunto edificado na Fonte da Senhora, o qual está a ser reabilitado para outra finalidade, nomeadamente Hotel, clínica e residência assistida.

Este esforço prossegue hoje em dia, e convém enquadrar as situações existentes de edifícios inacabados com um período de mudança na realidade económica e social portuguesa que não se repetirá, pelo que – embora morosa – a resolução das situações existentes no concelho será um facto.

Câmara Municipal de Valongo, 2012