

O IMOBILIÁRIO, A QUALIDADE URBANÍSTICA E O SECTOR FINANCEIRO

INTRODUÇÃO

Os diferentes paradigmas que definem o "conceito de cidade", fruto das alterações impostas pela evolução do pensamento científico-filosófico e da sociedade civil, contribuem para o surgimento de inúmeras preocupações urbanísticas, levando os políticos e urbanistas a equacionar medidas de intervenção urbana necessárias ao desenvolvimento e crescimento sustentável das cidades.

A exagerada concentração de população nas aglomerações urbanas e o consequente crescimento das cidades são factores determinantes do surgimento de desequilíbrios socio-territoriais e "obstáculos" a um desenvolvimento sustentável. Neste contexto, regista-se a incapacidade das cidades absorverem o contínuo crescimento de população, resultante de fenómenos migratórios, contribuindo para intensificar alguns problemas sociais e habitacionais já existentes.

A globalização da economia, ao estar directamente implicada no processo de urbanização, exige a adopção de medidas para fazer face à competição entre as cidades, com a intenção deliberada de afirmação de cada uma nas redes urbanas em que se inserem a várias escalas.

As cidades, para sobreviverem, precisam de apostar não apenas na sua imagem mas também, no seu sistema produtivo e na definição de padrões sustentáveis de desenvolvimento (qualidade ambiental, eficiência económica, eficácia institucional e capacidade de agir).

Considerando a qualidade urbanística como um indicador de desenvolvimento, pretende-se que este estudo seja um contributo para o conhecimento da relação entre as operações do sector financeiro e a qualidade urbanística, com repercussões na (re)qualificação dos espaços urbanos e periurbanos existentes, e com implicações futuras no ordenamento do território.

A investigação sobre a avaliação dos critérios de atribuição de crédito, por parte das entidades financeiras, para aquisição /reabilitação do imobiliário e requalificação do espaço público, com repercussões no desenho e paisagem urbana, é praticamente inexistente em Portugal, sendo, no entanto, uma preocupação crescente em alguns países da Europa (p.e. em França e no Reino Unido).

O investimento em grandes operações imobiliárias, bem como a experiência em processos de requalificação urbana, desenvolvidos em parceria público-privada por entidades financeiras, poderão revelar uma certa sensibilidade/preocupação com as questões da qualidade urbanística. No entanto, é premente averiguar se esta se mantém, noutras situações, que representem menores lucros e visibilidade para as entidades financeiras.

Apesar da aparente subjectividade inerente ao conceito de "Qualidade Urbanística", este deverá obedecer a critérios, actualmente já definidos e estabelecidos, expressos através de indicadores socio-económicos, indicadores da construção e obras públicas e indicadores da gestão urbanística.