



Tema III – O PATRIMÓNIO E O SETOR DA CONSTRUÇÃO E DO IMOBILIÁRIO

O PCC como fator de geração sustentável de riqueza

Orador convidado: Sandro Mendonça (ISCTE Business School)

ONG 1 - Florbela Estêvão (ADA Loures – Linha de Defesa)

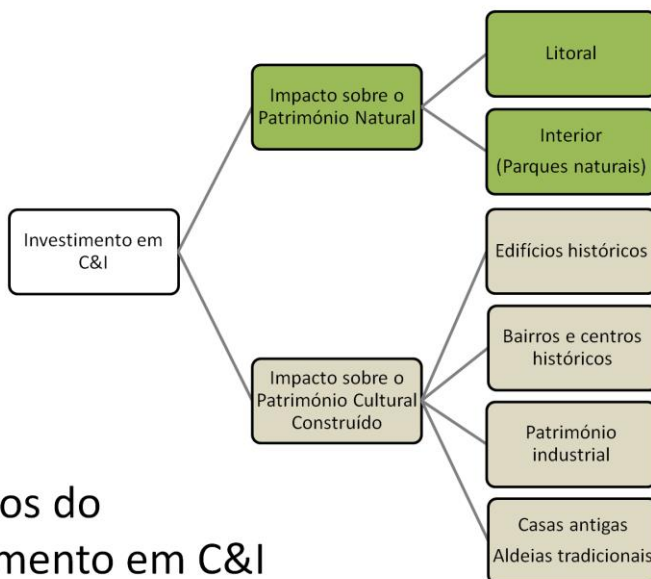
Formas de sensibilização dos decisores e da opinião pública

ONG 2 - José Sardinha (APCA, APRUPP, GECORPA)

Legislação e intervenção no PCC

ONG 3 - Soraya Genin (ICOMOS Portugal)

Formação técnica e patrimonial do setor da construção na área do PCC.



Impactos do investimento em C&I



O impacto sobre o Património Natural apreende-se melhor pondo em evidência os benefícios que as pessoas e as empresas dele obtêm, ou seja, os serviços por ele prestados à sociedade e à economia. O Millennium Ecosystem Assessment classificou esses serviços em quatro categorias:

Serviços de provisão – De alimentos, de água, de materiais de construção, de fibras, de combustíveis, de recursos genéticos, de fármacos...

Serviços de regulação – Do clima, da erosão, das doenças, do ciclo da água, das pragas, dos desastres naturais...

Serviços culturais – De natureza estética, educacional, religiosa, de lazer...

Serviços de suporte – Criação de solos, fotossíntese, produção primária, ciclo de nutrientes, ciclo da água...

Estes serviços perdem-se ou desvalorizam-se em resultado da destruição ou degradação de ecossistemas para a construção de aglomerados urbanos e de infraestruturas, em particular quando em zonas protegidas, zonas húmidas, leitos de rios e orlas costeiras.

Em Portugal, o "território artificializado", isto é, o solo que foi ocupado com novas urbanizações, indústrias, vias de comunicação e outras infraestruturas, aumentou cerca de 700 km², só entre 1985 e 2000, uma área equivalente a quase nove vezes a do concelho de Lisboa. Entre 1990 e 2000 Portugal registou o desenvolvimento mais rápido do "muro mediterrânico" (a orla costeira da Europa, dominada pelo cimento e pelo betão). Após décadas de expansão das cidades em mancha de óleo e de urbanização avulsa, a ocupação de solos vê-se, de há uns anos para cá, reforçada com uma nova onda de projetos de duvidosa sustentabilidade: os "resorts" turísticos. De facto, este tipo de projeto imobiliário, baseado na construção muito dispersa de habitações de elevado impacto ambiental, com infraestruturas pesadas e profusão de equipamentos de lazer, implica um substancial acréscimo da "pegada ecológica". A oferta estimada de "resorts" com componente imobiliária, estimulada, no passado recente, pela atribuição da classificação PIN, está a afetar uma área próxima da acima referida, a expensas, em muitos casos, dos melhores terrenos da orla costeira e da reserva ecológica nacional.

Face ao grande impacto da construção e do imobiliário sobre os ecossistemas e a paisagem, a alternativa natural que se oferece ao setor é a reabilitação do edificado e da infraestruturas já existentes, de modo a permitir melhorar o seu desempenho e prolongar a sua vida útil. Esta alternativa permite caminhar para um regime de "construção zero", capaz de assegurar o congelamento da área artificializada, salvaguardando o património natural remanescente. Idealmente, o âmbito do setor imobiliário deverá restringir-se, de acordo com esta estratégia, ao aproveitamento de áreas já anteriormente construídas. A renaturalização de solo ocupado ou afectado por edifícios e infraestruturas, poderá vir a constituir uma nova e promissora atividade, integrada num futuro mercado de "direitos de construção".

ONU. *Ecosystems & Human Well-being, Synthesis*. 2005.

Potencial Interesse Nacional

In "Patrim natur e constrS3.docx" (Apres VCS > Artigos > P&C > P&C47)



Ocupação da costa com construção para habitação ou para turismo.

Entre 1990 e 2000, as áreas artificializadas nas zonas costeiras registaram, em Portugal, o crescimento mais rápido da Europa (com um aumento de 34% em dez anos), que ultrapassou a Irlanda (27%), e a Espanha (18%). (Fonte:Relatório da Agência Europeia do Ambiente (AEA), Copenhaga, 2006. <http://org.eea.europa.eu/documents/newsreleases/coastal2006-pt>)

A construção – para habitação ou para turismo – ocupa cerca de 25% da costa portuguesa.

(Fonte: Andrade et al. 2002, citados no relatório "Millenium Ecosystem Assessment - State of the Assessment Report" December, 2004. Publicação da Faculdade de Ciências da Universidade de Lisboa.)

Oferta estimada de "resorts" turísticos em Portugal: **447 km²** (Área do concelho de Lisboa: **84km²**)

Promotores de alteração indiretos

"...o crescimento das áreas urbanas, com um conseqüente aumento da pressão antropogénica sobre os ecossistemas fomenta o declínio da biodiversidade, que se acentuou sobretudo na faixa litoral..."

(Ecossistemas e bem-estar humano. Avaliação para Portugal do Millennium Ecosystem Assessment. p. 140)



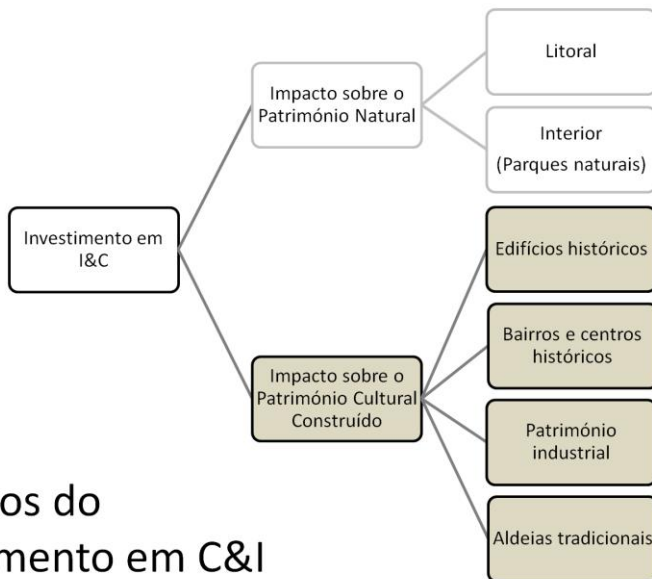
Jaime Melo Baptista, in “Reformar Portugal”

A questão do ordenamento do território e do desenvolvimento urbano é, em minha opinião, um dos mais graves problemas ambientais do nosso país. Ao longo de várias décadas o território tem sido ocupado de forma casuística e dispersa por construções dos mais diversos tipos, volumetrias e níveis de qualidade, conduzindo à utilização irracional do solo, à destruição da paisagem, ao desnecessário encarecimento de infra-estruturas e à degradação da qualidade de vida e do ambiente.

O seu conceito de desenvolvimento pouco tem a ver com as tão actuais preocupações de desenvolvimento sustentável. Mede-se mais em tijolos e metros cúbicos de betão.

Especação fundiária: Florestal: **3 k€/ha**; Agrícola: **25 k€/ha**; Urbanizado: **0, 4 a 2 M€/ha** (Caetano, Carrão e Painho)

Oferta estimada de “resorts” turísticos em Portugal: **447 km²** (Área do concelho de Lisboa: **84km²**)



Impactos do investimento em C&I



Edifícios históricos





Bairros e centros históricos





Património industrial



Foto: António Paixão, Central Tejo, Imagens de um tempo ausente, Bizâncio, 2012



Antiga central de captação de água de Foz do Sousa, classificada como imóvel de interesse público. Foto: Gastão Brito e Silva (projeto "Ruin'arte". <http://ruinarte.blogspot.pt/>).

Instrumento: António Paixão, Central Tejo, Edit. Bizâncio, 2012



Casas antigas e aldeias tradicionais



Quinta em
Torres



Covas do
Monte





Proprietários em Sintra-Cascais contra limites à construção

Direcção do parque natural acusada de desconhecer realidade

Mais de cem proprietários no Parque Natural Sintra-Cascais (PNSC) concentraram-se ontem frente à sede deste organismo em protesto contra as limitações à construção previstas na proposta de revisão do plano de ordenamento, que se encontra em discussão pública até ao final do mês.

Num panfleto distribuído pelos moradores, sublinha-se que esta proposta prevê que "fora dos actuais aglomerados

urbanos seja proibido todo o tipo de construções, seja qual for o fim a que se destina, excepto turismo". Para Rui Antunes, um dos residentes no PNSC, esta medida, a ser aprovada, "empurra os moradores e proprietários para o Capém, Mafra e Mem Martins, enquanto ex-ministros e secretários de Estado constroem grandes casas de legalidade duvidosa".

Os manifestantes defendem a "criação de zonas de expansão urbana junto às principais vias e aglomerados populacionais". Para estes proprietários, a proposta de revisão do plano revela "um total desconhecimento

da realidade", o que atribui ao facto de nunca terem ouvidos durante a preparação da proposta. "É preciso trazer os tramos aos burocratas e a população pensa", disse Rui Antunes, citado pela Lusitânia.

Nos cartazes que leva para a manifestação, os moradores acusavam a direcção de "autoritarismo e recusavam ser "índios a viver em reservas". O presidente da Junta de Freguesia de São João do Couto, Adriano Filipe, defendeu que "as pessoas naturais da zona possam fixar-se", dizendo, no entanto, "contra a especulação imobiliária".

Publica 01.12.05 F

Greve de fome num caixão para obter licença de obra



... de arquitectura no projecto — que, como, são os ramos especificados, acronónimos. Desde então, e após a alteração do projecto, o licenciamento tornou-se extremamente complicado, com o argumento de que a investigação para um planeamento previsto da actualização de ser construída, quando a sua entidade estatal responsável. A Câmara do Setor Municipal que entregou uma lista com as aprovações aos serviços de licenciamento. "Não há a fazer isso! Levava um livro na cabeça por estar a tirar o momento da licença de algarves", observa o responsável.

... que, para receber dinheiro, a multa é aplicada não são penalidades". E, apesar de documentos que comprovem o pagamento de todas as taxas e das licenças necessárias, é que a zona onde quer erguer a construção está situada numa Área Urbana de Gestão Especial. O proprietário refere que o seu advogado tem entrado frequentemente para a Direcção de Urbanismo, sem que ali agrada nenhuma resposta.

Em desespero, o agricultor decidiu tomar medidas para obter a licença de obra.

"Se não dáqui morto" diz o proprietário

CONSTRUÇÃO DE MORADIA NO SEXUAL

Construção ou morte!



Vulnerabilidade do sector da construção e do imobiliário a práticas como a lavagem de dinheiro e a fraude fiscal.

Revista da UNESCO, “Patrimoine Mondial”, n.º 47 de Outubro de 2007:

Ignacio Gomez Jimenez, do Centro de Política e de Administração Fiscal da OCDE, aponta o imobiliário como a escolha preferida, desde há muito, pelos criminosos, para dissimular os bens adquiridos ilicitamente, sendo a manipulação dos preços um dos métodos mais antigos de transferir ilegalmente as receitas ilícitas. O autor cita um estudo da OCDE, de 2006, baseado num inquérito levado a cabo em 18 países com o fim de medir a extensão das práticas ilegais no sector do imobiliário e de propor pistas para as erradicar. As conclusões confirmam que, na maior partes destes países, o sector do imobiliário serve de cobertura a práticas fraudulentas e a operações financeiras ilícitas. A manipulação dos preços faz-se recorrendo a identidades falsas, da não declaração de transacções ou de mais-valias e da ocultação dos proprietários reais através de empresas-fantasma, métodos que são, muitas vezes, utilizados de modo articulado, envolvendo um círculo vasto de indivíduos.



Litoral

Mau

Bom

- Reabilitação “amiga do Património” de construções, aglomerados e sítios degradados ou em risco.

Foquemos apenas o que é bom.



Interior

Mau

Bom

- Reabilitação “amiga do Património” de construções, aglomerados e sítios degradados ou em risco.
- Recuperação de “brown fields” (zonas industriais ou de exploração mineira abandonadas)



Edifícios históricos

Mau

Bom

- Reutilização compatível de edifícios classificados.
- Reabilitação “amiga do Património” do património religioso, casas senhoriais, etc.



Bairros e centros históricos

Mau

Bom

- Reabilitação envolvendo os moradores (“modelo de Lisboa”). “Miscigenação social”.
- Reabilitação “amiga do Património” do património religioso, casas senhoriais, etc.



Património industrial

Mau

Bom

- Recuperação “amiga do Património”. Musealização ativa.



Casas antigas e aldeias tradicionais

Mau

Bom

- Revitalização. Turismo sustentável. Exemplo: Covas do Monte, S. Pedro do Sul.



Tema III – O PATRIMÓNIO E O SETOR DA CONSTRUÇÃO E DO IMOBILIÁRIO

O PCC como fator de geração sustentável de riqueza

Mobilizar o **dinamismo** e a **capacidade empreendedora** da C&I para projetos que, ao passo que criam riqueza, contribuam para o bem-estar das populações e a conservação e valorização do património natural e do património cultural construído do País.

Justificam-se, portanto, ações de sensibilização junto dos principais agentes da construção e do imobiliário para a necessidade de mitigar os impactos negativos da atividade que desenvolvem, tornando o setor mais consentâneo com os requisitos da sustentabilidade e mobilizando o seu dinamismo e a sua capacidade empreendedora para iniciativas que, ao passo que criam riqueza, contribuam para o bem-estar das populações e a conservação e valorização do património natural e do património cultural construído do País.