Universidade do Porto
Faculdade de Engenharia
FEUP



Sara Maria dos Santos Rodrigues da Cruz

FRAGMENTOS UTÓPICOS NA CIDADE CAÓTICA
Condomínos Fechados no Grande Porto

Setembro 2003

Universidade do Porto
Faculdade de Engenharia

FRAGMENTOS UTÓPICOS NA CIDADE CAÓTICA

condomínios fechados no Grande Porto

Dissertação para Doutoramento em Engenharia Civil
Na Faculdade de Enhenharia da Universidade do Porto

Sara Maria dos Santos Rodrigues da Cruz
Setembro de 2003

Universidade do Porto
Faculdade de Engenharia

FRAGMENTOS UTÓPICOS NA CIDADE CAÓTICA

condomínios fechados no Grande Porto

Volume I

Sara Maria dos Santos Rodrigues da Cruz
Setembro de 2003

UNIVERSIDADE DO PORTO
Faculdade de Engenharia
BIBLIOTECA M
N.º 78379
CDU
Data 18 / 1 / 2005

à minha mãe

AGRADECIMENTOS

Ao terminar este trabalho desejo expressar sinceramente os meus agradecimentos a todos os que contribuiram para a sua realização.

Ao Professor Paulo Pinho o mais sincero agradecimento pela sua brilhante orientação, por toda a sua disponibilidade, amizade, estímulo para vencer os obstáculos e constante apoio no desenvolvimento desta tese.

À Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto e ao Departamento de Engenharia Civil o apoio logístico e financeiro concedido, nomeadamente através da bolsa de investigação do PRODEP. Por outro lado, à Secção de Planeamento do Território e Ambiente, estou grata pelas facilidades concedidas.

Aos meus colegas da Secção de Planeamento, em especial à Professora Isabel, à Filipa, à Luísa, à Sónia, ao Miguel, ao Paulo, à Sra. D. Maria do Rosário e ao Sr. Guimarães, e a todos os meus verdadeiros amigos, um agradecimento pelo incentivo e apoio, carinho e amizade, pelas trocas de ideias e pelos bons momentos de distracção.

À minha irmã pelo incentivo, carinho, paciência e compreensão sem os quais esta dissertação não teria sido possível.

À minha mãe, por tudo.

RESUMO

A paisagem urbana das cidades contemporâneas tem sido salpicada por grandes conjuntos residenciais, conhecidos como "comunidades fechadas", que se apresentam separados da restante cidade e geridos pelos privados. A cidade pós-moderna, caracterizada por uma crescente fragmentação em termos territoriais e sociais, um maior enclausuramento e privatização dos espaços públicos, surge como o cenário adequado à proliferação deste tipo de comunidades. O estudo incide sobre uma análise das diferentes influências que modelam estes empreendimentos, nomeadamente o planeamento moderno, e alterações recentes ao nível socio-económico, político e cultural.

As comunidades fechadas da cidade contemporânea são o resultado da sobreposição de quatro tipos de cidades: a cidade utópica, a cidade sustentável, a cidade fragmentada, e a cidade privada. Estes assuntos conduzem a uma selecção de aspectos a ter em consideração na avaliação destes conjuntos habitacionais, como: sentido de comunidade e sentido de pertença, segregação social e espacial, segurança e promoção imobiliária.

Consideramos que as comunidades fechadas representam fragmentos ou partes da cidade que são concebidos de forma a escapar à cidade caótica. Elas pretendem constituir uma nova forma de produção urbana considerada um lugar ideal para se viver – uma forma de utopia.

Em Portugal, o crescimento de comunidades fechadas é um fenómeno recente. Um grande número de projectos, denominados condomínios fechados, proliferou pela região do Grande Porto. Alguns desses condomínios são estudados e analisados face aos indicadores definidos de modo a identificar novas tendências no processo de produção de cidade. Pretendemos ainda analisar o efeito de regulamentação urbanística nas características morfológicas dos condomínios fechados nos diferentes municípios do Grande Porto.

ABSTRACT

The urban landscape of contemporary cities has been disseminated by large residential developments, known as gated communities, which are walled from the rest of the city and privately operated. The postmodern city with its increasing fragmentation in territorial and social terms, its enclosure and privatization of public spaces is the appropriate scenario for the spread/proliferation of these communities. We will look at the different influences shaping these types of developments, namely Modernist planning, and recent social and cultural changes.

The gated communities of the contemporary city are the result of an overlaying of four types of cities: the utopian city, the sustainable city, the fragmented city and the private city. These issues will lead to the selection of some aspects used in the assessment of residential developments. They include subjects, such as: sense of community and sense of place, social and spatial segregation, security, and project promotion.

We consider that gated communities represent fragments or parts of the city which are conceived to escape from the chaotic city. They intend to form a new form of city making considered as a perfect place for living – a kind of utopia.

In Portugal, the growth of gated communities is a recent phenomena. A large number of projects, called *closed condominiums,* has been spreading throughout Greater Oporto. Some of these developments are studied according to several indicators defined in order to identify new trends in the city making process. We will also analyze the effect of planning regulations on the morphological characteristics of closed condominiums in the different municipalities of Greater Oporto.

RESUME

Le paysage urbain des villes contemporaines est saupoudré par de grands ensembles résidentiels, connus comme des "communautés fermées", qui se présentent séparés du reste de la ville et qui sont dirigés par les privés. La ville post-moderne, caractérisée par une croissante fragmentation en termes territoriaux et sociaux, par une plus grande clôture et par la privatisation des espaces publiques, surgi comme le scénario approprié à la prolifération de ce genre de communautés. Ce travail porte sur l'analyse des différentes influences qui modèlent ces entreprises, nommément la planification moderne et les changements récents au niveau socioéconomique, politique et culturel.

Les communautés fermées de la ville contemporaine sont le résultat de la superposition de quatre genres de villes: la ville utopique, la ville durable, la ville fragmentée et la ville privée. Ces matières conduisent à une sélection d'aspects à prendre en considération dans l'évaluation de ces ensembles d'habitations, comme: le sentiment de communauté et le sentiment d'appartenir, la ségrégation sociale et spatiale, la sécurité et la promotion immobilière.

Nous considérons que les communautés fermées représentent une fragmentation ou des parties de la ville qui sont conçues de façon à échapper à la ville chaotique. Elles prétendent constituer une nouvelle forme de production urbaine considérée comme l'endroit idéal pour vivre – une forme d'utopie.

Au Portugal, la croissance des communautés fermées est un phénomène récent. Un grand nombre de projets, nominés résidences ou condominiums fermés, a proliféré par toute la région du Grand Porto. Quelques-uns de ces résidences sont étudiés et analysés face à des indicateurs qui sont définis de manière à identifier les nouvelles tendances dans le procès de production des villes. Nous voulons aussi analyser l'effet de la réglementation urbanistique dans les caractéristiques morphologiques des résidences ou condominium fermés, dans les différentes municipalités du Grand Porto.

INDICE

Volume I

AGRADECIMENTOS iv

RESUMO v

ABSTRACT vi

RESUMÉ vii

INDICE viii

INDICE DE FIGURAS xiii

INDICE DE QUADROS xv

INTRODUÇÃO 1

Reflexões Iniciais 2
Hipóteses 4
Tema e Objectivos da Investigação 5
Apresentação Sumária da Tese 7

PARTE I 12

I. A CIDADE UTÓPICA 15

A Utopia 15
Utopias Modernas 18
Garden City (1898), Ebenezer Howard 19
La Ville Radieuse (1935), Le Corbusier 21
Broadacre City (1934-35), Frank Lloyd Wright 23
Pensamento Utópico da Segunda Metade do Século XX 24
Origens da Sustentabilidade através da História do Urbanismo 26
Visão Utópica Sustentável 29
A Cidade Sustentável 32
A Comunidade Sustentável 34
O Movimento das Comunidades Sustentáveis 34
Síntese 35

II. A CIDADE CAÓTICA 36

Introdução 36
O Caos e a Ordem 36
O Debate (ou Pensamento) Pós-Moderno 39
O Urbanismo Contemporâneo / Pós-Moderno 43

AS (DES)ORDENS DO CAOS PÓS-MODERNO 46

A (DES)ORDEM ECONÓMICA 46

O Pós-Fordismo 47

A Globalização 48
As Novas Tecnologias de Informação 51

A (DES)ORDEM FÍSICA 53

Tendências de Crescimento Urbano das Cidades Contemporâneas 53
A Forma Urbana 56
A Sustentabilidade Urbana e a Forma Urbana 57
Síntese 66

A (DES)ORDEM SOCIAL 67

Comportamentos Sociais: os Indivíduos, a Comunidade e a Sociedade 67
A Fragmentação Social e Suas Representações (ou expressões) territoriais 68
A Fragmentação Social e as Novas Formas de Produção de Cidade 75
A Ordem Social e a Sustentabilidade 76
O Conceito de Justiça Social 77
O Conceito de Sentido de Comunidade 79

(DES)ORDEM POLÍTICA 84

Introdução 84
A Cidade dos Espaços Públicos e Privados 84
O Espaço Público – Lugar de Encontros e Vivências 87
O "Enclausuramento" de Espaços Públicos e Privados 90
Novas Formas de Governação Urbana – a Governância 91
A Privatização 96
Síntese 102

(DES)ORDEM ESTÉTICA E CULTURAL 103

Introdução 103
A Imagem Urbana 104
Imagens Hiper-reais 106
Imagens Virtuais 106
Imagens Nostálgicas 107
Imagens Futuras da Cidade Pós-Moderna 108
O imaginário Urbano 109
As Imagens e o *Marketing* Urbano 110

SÍNTESE 112

III. DO CAOS À UTOPIA 115

Introdução 115
Da *Outopia* à *Eutopia* 115
Uma Utopia Distópica – os Condomínios Fechados 116
Em Defesa de um Pensamento Utópico 118
As Utopias Pós-Modernas 120
A Utopia Sustentável 121
A Utopia Neo-Tradicionalista 121
A Utopia da Desordem 125
A Utopia da Multiplicidade 127
A Utopia da Dialéctica Espaço-Temporal 128
Que Tipo de Utopia Pós-Moderna? 129
Da Utopia ao Pragmatismo 130
Portugal e a Pós-Modernidade 133

PARTE II 135

IV. A CIDADE FRAGMENTADA 137

Introdução **137**
Processos de Transformação Urbana – Ritmos e metamorfoses **137**
A Produção de Cidade **143**
A Cidade Planeada 146
A Cidade de Mercado 148
Os "Produtores" de Cidade **152**
Formas de Produção Habitacional **154**
Em Suma **156**
O Caso Português – Modos de Produção de Habitação em Portugal **157**
Síntese **163**

V. COMUNIDADES FECHADAS 165

Introdução **165**
A Origem das Comunidades Fechadas **165**
O Contexto Internacional **168**
América do Norte: Estados Unidos da América 169
América Central e do Sul 172
Médio Oriente 174
África 176
Ásia 177
Europa 179
Síntese **181**
O Caso Português **182**

VI. CONDOMÍNIOS FECHADOS 184

Introdução **184**
Das "Comunidades Fechadas" aos "Condomínios Fechados" **184**
Os Condomínios Fechados em Portugal **187**
Uma Moda Importada? **190**
Um Novo Processo Produtivo no Sector Habitacional **193**
Motivações dos Intervenientes: Promotores, Autarquias e Residentes **195**
Loteamentos Urbanos *versus* Condomínios Fechados 196
O Anterior Regime 197
O Novo Regime Jurídico 198
Conclusões: Comparação Entre os Dois Regimes (Alterações Introduzidas) 200
Promotores 201
Autarquias **202**
Residentes **203**
Em Suma **205**
Uma Definição de "*Condomínio Fechado*" **206**
Definição de Condomínio Fechado Face à Legislação Portuguesa 206
Definição de "Condomínio Fechado" no Âmbito da Investigação 210
A Proliferação dos Condomínios Fechados em Portugal **211**
O Mercado Imobiliário dos Condomínios Fechados **215**
Um Novo Produto Imobiliário **218**
Síntese **218**

PARTE III 221

VII. O GRANDE PORTO 224

Introdução **224**
A unidade Territorial do Grande Porto **224**
A Produção Habitacional no Grande Porto **228**
Síntese **234**

VIII. OS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO GRANDE PORTO 235

Introdução **235**
Metodologia de Avaliação **235**
Os Condomínios Fechados no Grande Porto **241**
Os Condomínios Fechados e as Razões da sua Emergência **248**
Primeiro Pretexto: Uma moda importada 249
Segundo Pretexto: Um Novo Tipo de Promoção Imobiliária 254
Terceiro Pretexto: A Regulamentação Urbanística 256
Um Pretexto com Especificidade Territorial 258
Em que Medida um "Desejo UTÓPICO"? **261**
Vestígios de Alterações **261**
Vestígios de Ordem Física **262**
Vestígios da Emergência de Espaços Colectivos **276**
Vestígios de uma Forma de Gestão Colectiva **282**
Vestígios de Segregação **288**
Vestígios de Ordem Social **295**
Vestígios de (In)Segurança **298**
Vestígios de uma Nova Imagem **303**
Primeiros Indícios Conclusivos **306**
Formas na Cidade 307
Espaços Colectivos 308
Segregação 309
(In)Segurança 310
Imagem Urbana 310
Conclusões Prévias 311
Indícios de Tipologias **312**
Indícios de (In)Sustentabilidade **313**
Indícios de uma Nova Forma de Governação **313**
Indícios de Fragmentação **316**

CONCLUSÃO 318

Introdução **319**
Reflexões Finais e Deduções **319**
Conclusões e Recomendações **330**
Limitações na Investigação e Trabalhos Futuros **335**

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 338

ANEXOS

A-II **Anexo ao Capítulo II**

A-V **Anexo ao Capítulo V**

A-VI **Anexo ao Capítulo VI**

A-VIII **Anexo ao Capítulo VIII**

Volume II

Concelho de GONDOMAR

Concelho de MAIA

Concelho de MATOSINHOS

Concelho de PORTO

Concelho de VILA NOVA DE GAIA

INDICE DE FIGURAS

Figura II.1 – Três forças condicionadoras da cidade pós-moderna

Figura IV.1 – Evolução das taxas de juro no período 1990-2002

Figura IV.2 – Evolução dos empréstimos por outras instituições financeiras monetárias à habitação no período 1979-2002

Figura VI.1 – O aumento de "Condomínios e Comunidades Fechadas" nos EUA

Figura VI.2 – Evolução do número de empreendimentos (condomínios fechados, privados, outros e sem referência) na Área Metropolitana de Lisboa de 1985 a 1999

Figura VII.1 – Os concelhos que constituem o Grande Porto

Figura VII.2 – Variação das Temperaturas Urbanas na Área Metropolitana do Porto, para os períodos 1981-1991 e 1991-2001 (*Fonte*: SPTA-FEUP Laboratório de Sistemas de Informação Geográfica)

Figura VIII.1 – Condomínios unifamiliares, multifamiliares e mistos, no Grande Porto

Figura VIII.2 – Variação de Famílias Residentes entre 1991-2001, por freguesia

Figura VIII.3 - Variação de alojamentos familiares clássicos entre 1991-2001

Figura VIII.4 – Localização dos Condomínios e infra-estruturas de transporte

Figura VIII.5a e 5b – Alojamentos Familiares Clássicos de Uso Sazonal (valores em percentagem), respectivamente em 1991 e 2001

Figura VIII.6 – Número de Condomínios identificados por freguesia

Figura VIII.7a e 7b – Número de processos no Grande Porto por data de entrada do processo nas câmaras municipais

Figura VIII.8 – Condomínios fechados por data do processo (data de entrada nas Câmaras Municipais)

Figura VIII.9 – Número de processos por data de entrada do pedido de licenciamento

Figura VIII.10 – Implantação de condomínios fechados em fotografias aéreas no concelho da Maia

Figura VIII.11 – Implantação de condomínios fechados em fotografias aéreas no concelho de Gondomar

Figura VIII.12 – Implantação de condomínios fechados em fotografias aéreas no concelho de Porto

Figura VIII.13 – Diferentes configurações com a mesma área de implantação

Figura VIII.14a – A: "Villa Cousteau"; V.N.Gaia; B: "Jardins Frejulfe", Maia; C: "Euromar", Matosinhos; D: "Brandinhães Parque", Maia; E: "Douro Villa", Porto

Figura VIII.14b – Fig A: "Edifício Marechal", Porto; Fig B: "São João Bosco", Porto; Fig C: "VillaNasce", V.N.Gaia

Figura VIII.15 – "Brandinhães Parque" (fotografia no local) na Maia e "Douro Villa" (retirado de www.apel-arquitectura.pt) no Porto

Figura VIII.16 – "Villa Real Maia" (Maia) e "Quinta do Sardão" (Vila Nova de Gaia) – Condomínios fechados na paisagem dispersa

Figura VIII.17 – Empreendimentos "Villa Real Maia", "Aldeamento do Pinhal" e "Nova Ribela Aldeamento", todos no concelho da Maia

Figura VIII.18 – Perfis transversais de conjuntos habitacionais. Situação A: Blocos habitacionais multifamiliares com cave comum; Situação B: Blocos habitacionais ou moradias em banda com cave comum

Figura VIII.19 – Exemplos de empreendimentos com cave comum

Figura VIII.20 – Evidências de impermeabilização total (ou quase total) do lote

Figura VIII.21 – Edifícios em banda com cave comum

Figura VIII.22 – Duas situações de Supercondomínio

Figura VIII.23 – Exemplos de empreendimentos e áreas de uso colectivo

Figura VIII.24 – Exemplos de condomínios fechados e suas fronteiras – portões, muros e vedações

Figura VIII.25 – "Arrabida Place", V.N.Gaia – Fotografia aérea e planta de implantação

Figura VIII.26 – "Alto de Vila", Porto – Fotografia aérea e planta de implantação

Figura VIII.27 – "Urbanização da Vilarinha", Porto – Fotografia aérea e planta de implantação

Figura VIII.28 – Fotografia aérea – "Douro Villa" e bairro do Aleixo

Figura VIII.29 – Entradas com portarias – "Brandinhães Parque" e "Quinta dos Arcos"

Figura VIII.30 – Acesso exclusivo a moradores

Figura VIII.31 – "São João Bosco" – condomínio fechado com fachada directa para a via pública, e murado apenas parcialmente.

Figura VIII.32 – "Castelo do Prado" – Matosinhos

Figura VIII.33 – "Urbanização da Vilarinha", "Condomínio das Antas" e "Alto de Vila", no Porto

INDICE DE QUADROS

Quadro II.1 – Características do Modernismo e Pós-Modernismo

Quadro II.2 – Argumentos a favor e contra a cidade compacta

Quadro II.3 - Algumas definições dos processos de formação de grupos sociais e seus correspondentes territórios

Quadro II.4 – Opções políticas ao nível da equidade social

Quadro II.5 – Tipos de bens considerados por Webster

Quadro III.1 – Princípios do *New Urbanism*

Quadro IV.1 – Formas de crescimento urbano

Quadro IV.2 – Formas de produção de habitação

Quadro IV.3 – Formas de provisão de habitação

Quadro V.1 – Aumento de unidades de CIDs por tipo desde 1970

Quadro VI.1 - Cedências ao município (Novo RJUE)

Quadro VI.2 - Taxas inerentes às operações urbanísticas (Novo RJUE)

Quadro VI.3 - Taxas por realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas

Quadro VI.4 – Número de empreendimentos por concelho e por tipo de edifícios

Quadro VI.5 – Distribuição de condomínios habitacionais fechados, em Portugal, por distrito (Dez 2000)

Quadro VI.6 – Distribuição de condomínios habitacionais fechados, por concelho, no distrito do Porto (Dez 2000)

Quadro VIII.1 – Tipologias dos condomínios no Grande Porto, por concelho

Quadro VIII.2 – Usos dos condomínios no Grande Porto, por concelho

Quadro VIII.3 – Principais Planos Municipais de Ordenamento do Território nos concelhos em estudo

Quadro VIII.4 – Comparação de condições de edificabilidade em áreas residenciais, segundo os PDMs de cada concelho

Quadro VIII.5 – Disposições relativas a Alinhamentos e Ocupação do Lote

Quadro VIII.6 – Parâmetros de dimensionamento

Quadro VIII.7 – Comparação de valores previstos ou existentes em alguns condomínios e os valores exigidos pela regulamentação para espaços verdes e de utilização colectiva

Quadro VIII.8 – Serviços prestados pelas Associações de Proprietários

Quadro VIII.9 – Equipamentos dos condomínios, por concelho

Quadro VIII.10 – Equipamentos dos grandes condomínios – com segurança e/ou porteiro

Quadro VIII.11 – Evolução da criminalidade patrimonial e contra as pessoas entre 1995-1999, a nível nacional

Quadro VIII.12 - Características da delimitação de recinto

Quadro VIII.13 - Sistemas de segurança em condomínios

Quadro VIII.14 – Frequências absolutas e em percentagem das categorias agregadas no texto da publicidade dos empreendimentos, e categorias correspondentes

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

Reflexões Iniciais

Ao iniciar um estudo sobre a cidade interrogamo-nos sobre o seu significado. O que se entende por cidade? A resposta nem sempre é fácil. A cidade representa, de certa forma, a dimensão espacial da vida humana. A cidade reúne no espaço as marcas do tempo, marcas de sucessivos momentos que se entrelaçam numa malha em constante mudança. A cidade é, portanto, um sistema dinâmico. Conhecer a cidade não se restringe a uma busca arqueológica da sua estrutura física passada, mas a um conhecimento das suas funções, dos que a habitaram e do seu funcionamento.

Neste início do século XXI, o debate teórico em torno da cidade contemporânea aborda inúmeros assuntos que englobam diversas áreas disciplinares desde o Planeamento à Geografia, Sociologia, Arquitectura, Economia, Ecologia, e muitas outras. Se, por um lado, a diversidade de temas enriquece o debate, por outro lado, a complexidade presente nesse debate conduz a alguma superficialidade no tratamento de alguns assuntos.

A abordagem das questões urbanas deverá corresponder a uma visão integradora de várias vertentes de análise. Não pretendemos, de modo algum, abordar a cidade em todas as suas vertentes. Isso não seria possível nem tão pouco conseguiríamos fazê-lo. Por conseguinte, pretendemos adoptar tanto quanto possível uma visão holística no estudo dos objectivos estabelecidos para a investigação.

Os desejos e as necessidades que impelem o homem para viver na cidade traduzem-se na produção de espaço. Deste modo, um estudo do espaço urbano implica uma dimensão imaginária e outra real. Por um lado, a cidade dos desejos ou idealizada, e por outro, a cidade concretizada, realizada ou construída.

O presente estudo foi iniciado na viragem do século. Trata-se de uma época de balanços, de ponderações sobre o passado, sobre o futuro, e sobre a mudança. Talvez por isso tenha estado sempre presente o intuito do estudo da mudança como um processo evolutivo positivo.

A crise da cidade e da identidade urbana era, e continua a ser, uma presença em textos académicos sobre o planeamento urbano. O Planeamento é uma disciplina que visa o estudo do desenvolvimento do território e a sua relação com os indivíduos. O planeamento implica constantemente uma redefinição de ideais na procura das melhores soluções. O homem é um ser insatisfeito, por natureza, que ambiciona a algo "mais e melhor".

A procura de ideais é frequentemente associada a visões utópicas. Os planeadores são, em certa medida, visionários porque sempre procuraram ao longo da história encontrar melhores formas de habitar e de viver. Passado um século sobre as teorias dos famosos utópicos[1] do início do século XX pensámos pesquisar sobre a existência de um pensamento utópico na mudança de século. Quais os ideais da sociedade contemporânea?

Rever o pensamento utópico passado e a evolução (ainda que sucinta e recente) de marcos significativos do espaço urbano permitiu-nos obter uma visão do ideal e do real da cidade. A nossa procura da problemática da cidade contemporânea assentou então em contrastes: ideal / real, passado / presente, moderno / pós-moderno.

Os textos críticos do planeamento urbano actual falavam-nos de evidências de anti-cidade e de visões distópicas na cidade contemporânea. As conotações negativas associadas ao espaço urbano eram inúmeras: exclusão social, insegurança, criminalidade, falta de urbanidade, falta de qualidade de vida, congestionamentos de tráfego, etc. O crescimento das cidades trouxe um crescente número de problemas urbanos, que se multiplicam, se interligam e dificilmente se resolvem. O planeamento actual defronta-se com imensas questões, e relações complexas entre interesses e agentes.

O tema que pretendíamos estudar – o de novas formas de produção de cidade (o caso dos "condomínios fechados") – aparecia, na revisão da literatura, associado à noção de criação de "utopias" como uma forma de viver melhor num lugar seguro e protegido. Alguns textos de autores estrangeiros referiam-se às comunidades fechadas (*gated communities*) como recriações da utopia de Howard (Blakely e Snyder, 1997; Caldeira, 1997) ou como "privatopias" (McKenzie, 1994).

Pensámos então reflectir sobre o sentido do pensamento utópico emergente no início do século XXI. Encontrámos, assim, alguns textos que nos indicaram um

[1] O pensamento "utópico" é anterior a Sir Thomas More e à sua *Utopia*. Encontramos ligações da cidade a formas urbanas ideais muito antes do século XVI, por exemplo, uma das primeiras referências normalmente apontadas é a República de Platão com as propostas de formas ideais de governo. A sucessão de propostas de utopistas está presente ao longo dos séculos, no entanto, focamos no nosso estudo os utopistas do início do século XX.

caminho de busca de uma utopia no presente. Essa demanda mais abrangente não se limita, no entanto, a uma mera comparação dos condomínios fechados com utopias. Pretende, sim, encontrar o sentido da utopia no século XXI. Não é apenas uma utopia espacial, estática ou mesmo social. Os valores utópicos da actualidade distanciam-se dos do início do século XX essencialmente pela sua natureza.

A dicotomia de "cidade ideal" / "cidade real" conduziu-nos ao ponto de partida para o nosso estudo – estudar as formas emergentes na cidade contemporânea nas quais os "condomínios fechados" são manifestações de novas formas de produção de cidade. Essas novas formas reflectem novos processos que se enquadram num novo contexto de funcionamento urbano, onde se integram novas lógicas do planeamento.

Os "condomínios fechados" possuem sobretudo um formato distinto, não só a nível físico e social, mas acima de tudo a nível organizativo. Esta nova forma organizativa pode representar um "desvio" das tradicionais formas organizativas do espaço urbano, mas pode também representar uma forma com potencialidades para estratégias futuras.

Este é o principal objectivo da nossa dissertação – reflectir sobre a emergência de fragmentos urbanos com características distintas. Analisar essas características segundo perspectivas de análise definidas ao longo da tese. Procurar de que forma este modelo evidencia uma nova lógica de produzir cidade que nos aponta para a necessidade de um pensamento utópico. Averiguar se essa nova lógica constitui a linha orientadora desse pensamento utópico, ou se, pelo contrário, será a sua negação.

O debate sobre a necessidade de novas formas de governação, nomeadamente com a relevância de formas de uso privado, constitui um debate actual que só agora começa a ser ponderado no estabelecimento de novas políticas urbanas. Com o nosso trabalho pretendemos reflectir e, se possível, contribuir para esse debate.

Hipóteses

Partindo desta confrontação entre o ideal e o real (a que denominámos de caos urbano) tentámos construir um pensamento que nos permitisse concluir sobre as razões do novo modelo habitacional, e das vantagens ou inconvenientes desse mesmo modelo.

Os condomínios fechados são usualmente criticados, existindo algum consenso no debate académico. As razões apresentadas apontam sobretudo para as questões sociais e físicas: segregação social e física, criação de barreiras na cidade, acentuação da falta de vivência dos espaços públicos, criação de zonas exclusivas para elites, etc. Os condomínios constituem espaços fechados para a cidade, numa aparente negação dos valores urbanos contemporâneos. Será que devemos procurar a ordem urbana no interior desses condomínios, face ao aparente declínio do espaço urbano como um todo. Ou, será que o modelo dos condomínios fechados com os atributos de anti-cidade deve ser "combatido" pelo planeamento.

Pensamos, no entanto, que este modelo habitacional contém potencialidades que devem ser estudadas. O facto de assistirmos a uma proliferação crescente destes conjuntos habitacionais, não só no estrangeiro mas também em Portugal, traduz uma considerável permissividade das entidades governamentais na sua aprovação.

Os condomínios fechados podem, deste modo, "estar a esconder" a mudança necessária no planeamento urbano. Defendemos que os condomínios fechados representam uma vontade de mudança das formas de operar no planeamento urbano, e que tem implicações numa nova forma de governação do espaço urbano mais eficiente.

Se a ordem se esconde em fragmentos urbanos, porque não contrapor as "virtudes e defeitos" do modelo, e tentar estudar as políticas urbanas que se ajustam e respondem à cidade contemporânea emergente. Acreditamos que podemos encontrar indícios de uma utopia contemporânea nos fragmentos urbanos que são produzidos na cidade actual.

Tema e Objectivos da Investigação

O trabalho que apresentamos aborda as tendências recentes dos modos de produção de cidade. A produção urbana é resultado de uma concretização de algo que foi idealizado. Daí que a nossa pesquisa oscile entre estas duas dimensões: a do real e a do ideal.

A investigação é focalizada no caso particular de um determinado modelo habitacional – os condomínios fechados. Estes, referidos no debate internacional como comunidades fechadas, representam um modo de produção na linha dos

modelos progressistas de reacção à cidade. São formas de costas voltadas à cidade. Formas urbanas que transmitem uma vontade de fuga dos problemas urbanos. São criações de pequenas utopias, ou simplesmente tentativas de criações. São fragmentos utópicos numa cidade caótica.

Consideramos que a cidade contemporânea se organiza através de desordens de várias naturezas: física, social, política e estética ou cultural. Estas perspectivas serviram de base à análise da problemática dos condomínios fechados como um fenómeno de produção de cidade.

A pertinência do fenómeno dos condomínios fechados justifica-se pela actualidade do debate internacional e alguma falta de trabalhos desenvolvidos a nível nacional. Na realidade fala-se de condomínios fechados, frequentemente com uma conotação negativa, sem realmente se analisarem os seus verdadeiros impactos em termos urbanos e sem os contextualizar ao caso português.

Pretendemos no trabalho desenvolvido contribuir com algumas reflexões sobre esta problemática no contexto português. O trabalho incide sobre as razões do aparecimento e da proliferação destes novos conjuntos habitacionais, escolhendo como estudo de caso a região do Grande Porto (considerando os concelhos do Porto, Matosinhos, Maia, Gondomar e Vila Nova de Gaia).

São nossos objectivos de investigação:

- Enquadrar a cidade actual na era contemporânea, como forma de justificação dos recentes modos de produção de cidade;
- Analisar as novas tendências urbanísticas face às correntes de Urbanismo, quer do passado, quer da contemporaneidade;
- Analisar, em particular, as implicações da consideração dos conceitos de Sustentabilidade Urbana na produção de cidade;
- Justificar a importância de uma nova forma de produção de cidade (os "Condomínios Fechados"), e as causas da sua origem, em particular na área do Grande Porto;
- Estudar as motivações dos agentes intervenientes na produção de cidade, e ponderar sobre o papel do planeamento urbano;
- Estudar os modelos habitacionais na área de estudo, e analisar as variantes urbanísticas face aos sistemas municipais de regulação urbanística;

- Estudar de que forma os "condomínios fechados" integram os espaços públicos nos seus limites privados (espaços públicos *versus* espaços colectivos e de utilização colectiva);
- Avaliar as formas de privatização de espaços públicos, e/ou colectivos, e o contributo para uma cidade "mais eficiente".

Apresentação Sumária da Tese

O presente trabalho encontra-se dividido em três partes, para além da *Introdução* e das *Conclusões*.

A *primeira parte* apresenta um enquadramento teórico referindo duas dimensões urbanas de análise: a real e a utópica. Pretende-se iniciar com a visão passada da cidade utópica para contrapor com a realidade urbana actual. Destas duas perspectivas opostas que introduzem o debate da problemática do urbanismo pós-moderno, e das várias vertentes, conclui-se com a necessidade de definir um novo pensamento utópico.

A Cidade Utópica

Este capítulo apresenta uma breve evolução do pensamento utópico desde início do século XX, com relevo para três contributos da primeira metade do século: Howard, Le Corbusier e Lloyd Wright. As utopias modernas demonstraram ter afectado profundamente a paisagem urbana actual.

Referem-se ainda algumas preocupações do pensamento utópico mais recente. O conceito de sustentabilidade urbana presente em teorias passadas constitui a referência de base ao planeamento urbano.

A Cidade Caótica

O segundo capítulo caracteriza as diferentes abordagens da cidade contemporânea, enquadrando-a no pós-modernismo. A cidade real é frequentemente

denominada de caótica devido aos seus problemas e desorganizações. Recorrendo à noção de caos, apresentamos uma cidade caótica com a sua própria ordem de funcionamento.

A cidade contemporânea opera através de ordens que constituem desordens da cidade imaginária. Essas desordens são apresentadas através de cinco vertentes: as questões económicas, as questões físicas (ou da forma urbana), as questões sociais, as questões políticas, e as questões culturais ou de estética. Estas vertentes são, contudo, orientadas para o tema da nossa tese – os condomínios fechados. Não pretendemos, portanto, abordar todas as componentes do debate, mas sim focalizá-las em função desta nova forma de produção habitacional.

Do Caos à Utopia

O último capítulo desta primeira parte, pretende fechar o raciocínio que se inicia com o pensar a cidade e depois realizá-la. Ou seja, conduz-nos do caos à utopia, de novo. A cidade que é inicialmente idealizada, ao ser concretizada torna-se imperfeita. Os problemas das cidades contemporâneas levam-nos a desejar um lugar melhor para viver. São, assim, apresentadas algumas utopias pós-modernas e identificados alguns indícios de que os novos modos de fazer cidade reflectem o desejo de um lugar mais seguro, e longe das desordens, um lugar com uma ordem perfeita.

Na *segunda parte* da tese propomo-nos analisar os modos de produção de cidade, partindo de um enquadramento teórico para o caso mais concreto dos condomínios fechados. A cidade é produzida através de fragmentos – cada vez mais percepcionamos a fragmentação do espaço urbano. Alguns desses fragmentos correspondem aos condomínios fechados (ou comunidades fechadas, noutros contextos). Trata-se, portanto, de estudar como emergem esses fragmentos na malha urbana, quais as forças que os conduzem, e quem intervém no processo.

A Cidade Fragmentada

O primeiro capítulo foca a cidade como um produto de sucessivos fragmentos que se vão compondo num *puzzle* que se joga no tempo. As várias épocas históricas contribuem para a cidade com modos de produção urbana característicos e que

reflectem esses momentos. Estudamos alguns dos momentos mais recentes com implicações mais directas nos modos actuais de produção de cidade.

Este capítulo mostra como funciona o processo de produção urbana, nomeadamente no sector habitacional, apresentando razões para determinados tipos de provisão habitacional. Analisa-se ainda o enfraquecimento do papel do Estado e, em contrapartida, o fortalecimento do sistema de mercado.

As Comunidades Fechadas

O capítulo contextualiza as comunidades fechadas em termos dos seus antecedentes e da situação internacional. Apercebemo-nos dos diferentes contextos sócio-políticos e das questões mais pertinentes em cada situação. Tentamos encontrar alguns aspectos comuns na justificação do aparecimento dessas comunidades fechadas.

Os Condomínios Fechados

O último capítulo desta parte aborda o caso dos condomínios fechados em Portugal. Partindo de uma comparação entre estes e as comunidades fechadas de outros países analisa-se, muito sucintamente, de que modo o mercado imobiliário tem reagido ao crescimento destes empreendimentos no nosso país.

Procede-se ainda a um enquadramento legal da figura do condomínio fechado no contexto nacional, e estudam-se as principais motivações que movem os intervenientes no processo de produção.

A *terceira parte* do trabalho corresponde ao estudo de caso. Aplicam-se os conceitos analisados ao estudo de alguns exemplos de condomínios fechados na região do Grande Porto.

Grande Porto

O capítulo consiste na caracterização da região de estudo, em termos gerais e em termos do modo de construir no Grande Porto. São feitas algumas referências à evolução do processo de produção habitacional na área e das diferenças entre os vários concelhos quanto à natureza do tipo de crescimento.

Os Condomínios Fechados no Grande Porto

Este capítulo analisa os resultados da consulta de vários processos de empreendimentos em condomínio fechado à luz das considerações teóricas desenvolvidas ao longo do trabalho. Os projectos são caracterizados como uma nova forma de produzir cidade. Os parâmetros de comparação assentam em conceitos estabelecidos como boas práticas urbanísticas enquadradas na noção de sustentabilidade urbana.

A metodologia aplicada propõe-se reflectir sobre algumas questões pertinentes nestes conjuntos habitacionais. Identificam-se alguns parâmetros de análise que são estudados como vestígios nos condomínios. Não pretendemos fazer um estudo de carácter estatístico dos vários exemplos identificados no Grande Porto.

Procura-se identificar no estudo de caso indícios de mudança, presentes na área de estudo e, supostamente, noutras áreas de Portugal. Esses indícios focam, essencialmente, os aspectos relativos às novas formas de governação urbana, que nos apontem orientações em políticas urbanas.

Por fim, apresentam-se as conclusões do trabalho realizado e apontam-se recomendações que pretendem constituir contributos para as políticas de planeamento e a prática da gestão urbanística. São ainda identificadas as limitações da análise realizada e apontadas questões a aprofundar em investigações futuras.



PARTE I

A cidade, como reflexo do espaço construído pelo homem, integra a dualidade do mundo no que ele tem de bom e de mau. As duas faces da cidade surgem em versões míticas como a cidade de Jerusalém e a cidade da Babilónia.

Jerusalém representa a cidade do bem, em alusão à cidade santa. É a tentativa de um mundo melhor, com a possibilidade de alcançar valores como a harmonia, o equilíbrio, a igualdade e a justiça social. Ou seja, é a cidade onde prevalece a ordem.

No outro extremo, encontramos a cidade da Babilónia. Esta representa o pecado, a imoralidade, o mal, a desordem. Babilónia evoca valores de declínio urbano, de desigualdades sociais, de pobreza, em suma, de caos urbano. Remete-nos igualmente para os aspectos mais críticos da sociedade e do urbanismo contemporâneo, como sejam: a modernidade, o capitalismo, o materialismo, e a alegada crise nos valores sociais (Short, 1997).

Nesta primeira parte, propomo-nos apresentar as duas faces da cidade. No primeiro capítulo, "A Cidade Utópica" remete-nos para a cidade ideal, a Jerusalém nem sempre realizável. Apresentamos algumas propostas de utópicos desde o início do século XX até à contemporaneidade. No segundo capítulo, intitulado "A Cidade Caótica" pretendemos discutir a cidade real contemporânea e os seus problemas. A discussão é focalizada em cinco temas respeitantes a aspectos económicos, físicos, sociais, políticos e culturais ou estéticos tendo em vista o objectivo da nossa investigação. Os temas apresentados são apresentados como desordens da cidade. No entanto, cada desordem tem a sua própria ordem. É segundo esta perspectiva que denominamos a cidade actual de caótica. O caos aparente possui uma ordem subjacente. Por fim, o terceiro capítulo desta parte propõe a ponte entre o caos e a utopia, ou como alcançar a cidade ideal.

Esta parte permite-nos contextualizar o fenómeno das comunidades fechadas na cidade actual, com vista ao estudo dos condomínios fechados em Portugal. Estas comunidades surgem como partes ou fragmentos utópicos numa cidade que se revela cada vez mais caótica. Constituem fragmentos urbanos "vendidos" segundo uma lógica de lugar ideal para habitar, respondendo às aspirações dos residentes que emergem de um imaginário assente em valores familiares e comunitários, de *status* social, de qualidade de vida, de habitação e de qualidade do ambiente natural envolvente.

Interrogamo-nos se o sucesso desta nova forma de produção de cidade nos revela uma espécie de fuga da cidade contemporânea, na medida em que as comunidades fechadas são usualmente apontadas como formas de "anti-cidade". Por outro lado, o urbanismo pós-moderno parece apresentar lacunas superadas através destes conjuntos habitacionais privados de costas voltadas à cidade. Pretendemos, assim, questionar no fim desta parte a necessidade de uma visão utópica no urbanismo.

I. A CIDADE UTÓPICA

A Utopia

Um impulso utópico está presente ao longo de toda a história do Urbanismo. O Homem, por natureza, deseja alcançar a perfeição em todas as suas manifestações. O arquitecto ou planeador, sendo aquele que concebe o ambiente construído que rodeia o homem, tem procurado sempre idealizar e projectar a "cidade ideal". A cidade, no entanto, só é ideal e perfeita enquanto utópica. A cidade utópica é irreal, fruto da imaginação do homem em criar um mundo melhor e ideal.

Se pensarmos na noção de "utopia", segundo Thomas More (2000), que data de 1516, esta resulta da combinação dos vocábulos de origem grega *topos* – "lugar" – e *ou* e/ou *eu* – "nenhum" e/ou "bom". Utopia significa "nenhum lugar" (*outopia*) ou "lugar ideal ou bom lugar" (*eutopia*). Utopia, como a entendemos usualmente, concilia estes dois significados, ou seja, é um lugar ideal, mas é também um lugar irreal, onde se alcança a completa satisfação das necessidades humanas. Em 1929, o sociólogo Karl Mannheim (*in* Dicionário de Sociologia, 2002) viria a estabelecer uma distinção entre utopia e ideologia. Enquanto ideologia surge como uma versão idealizada da realidade corrente, correspondendo a ideias políticas que são apoiadas pelo sistema no poder, utopia surge como uma nova espécie de sociedade e, consequentemente, em oposição a essas ideias. Nalgumas situações o ambiente urbano construído reforça uma ideologia social estabelecida, noutras situações actua de forma a suscitar alterações sociais. Eaton (2001), no seu livro *Ideal Cities*, estabelece uma distinção entre os vocábulos ideal e utópica. A palavra "ideal" refere-se à cidade que se ajusta de modo a reflectir uma ordem social estabelecida, correspondendo a uma cidade ideal socialmente reactiva, enquanto que "utópica", diz respeito a um novo desenho urbano que pretende alojar uma sociedade que ainda não foi concebida, correspondendo a uma cidade ideal socialmente proactiva. Não será de estranhar que as utopias surjam frequentemente em períodos de instabilidade e insegurança social.

As cidades utópicas podem assim ser encaradas como alternativas ao mundo caótico existente. Normalmente surgem de uma rotura com o existente e o passado e, portanto, implantam-se em solo virgem ou desocupado, podendo localizar-se em zonas urbanas ou suburbanas. O seu desenho urbano caracteriza-se por formas geométricas

reflectindo a racionalidade humana em oposição ao meio natural. Estão normalmente protegidas do restante território através de barreiras naturais ou construídas, constituindo, por vezes, autênticas ilhas como *The Island of Utopia* de Thomas More. Uma cidade utópica é ainda passível de ser implantada em qualquer território, independentemente da identidade própria do local. Os seus residentes actuam em conformidade com o interesse colectivo. O individualismo é sacrificado em favor do colectivismo. A cidade resultante é ideal, no sentido em que é quase perfeita, e consequentemente não está sujeita a desenvolvimentos futuros. A perfeição por definição não necessita de ser alterada. A cidade utópica sofre apenas um processo ao qual chamaríamos de "clonagem", ou seja, de multiplicação do modelo ideal pelo território.

Assistimos ao longo da História do Urbanismo a inúmeras propostas de modelos de cidade às quais poderemos chamar de "utópicas". São propostas que cumprem, senão todos, pelo menos, alguns dos requisitos da cidade utópica (Eaton, 2001) no que diz respeito a:

- desenho urbano geométrico – são normalmente escolhidas formas quadrangulares e circulares, simbolicamente associadas à perfeição, e reflectindo a racionalidade humana em oposição a formas orgânicas da natureza;
- estrutura social baseada em colectivismo – paralelamente ao modelo físico, são propostas formas de organização social baseadas na cooperação e confiança mútua dos habitantes, em que os benefícios são repartidos de forma igualitária pelos residentes;
- rotura com o passado histórico – as propostas apresentam-se desenraizadas de qualquer influência histórica da cidade, região ou país;
- rotura com a envolvente – da mesma forma que existe uma rotura com o passado, existe uma rotura com a envolvente, não se prevendo formas de interligação com o restante tecido urbano existente;
- e, protecção da cidade em relação à envolvente – esta protecção passa por inclusivamente se preverem barreiras físicas separando o espaço interior, do modelo proposto, e o espaço exterior, onde tudo o resto existe.

No presente estudo, consideramos "visões utópicas" aquelas propostas de modelos de cidade imaginadas ou idealizadas pelos "sonhadores". As suas propostas nunca tiveram uma concretização plena, embora encontremos vestígios marcantes em

grande parte das cidades actuais, e em particular na Europa e Estados Unidos. Contudo, suscitam o debate teórico no âmbito do planeamento urbano. Podemos dizer que os planeadores, em geral, planeiam para o presente, para a realidade urbana, e os novos sonhadores utópicos para a cidade do amanhã (LeGates e Stout, 2001). As utopias representam, acima de tudo, uma manifestação de um sentimento de revolta contra o *status quo* (Eaton, 2001), e um desejo de melhorar no futuro as condições do presente. Deste modo, representa também uma visão optimista e de esperança para com o futuro.

Poderíamos falar de cidades utópicas, provavelmente, desde a "República" de Platão. Ao longo de vários séculos os utopistas de cada período na História, sociólogos, arquitectos, filósofos e outros pensadores, têm procurado responder aos momentos de crise, tensões sociais e políticas, imaginando os seus mundos ideais. No entanto, no presente estudo abordaremos apenas os modelos da primeira metade do século XX que consideramos mais relevantes e representativos para o planeamento urbano da cidade contemporânea – as propostas dos utópicos modernistas: Ebenezer Howard, Le Corbusier e Frank Lloyd Wright. Assim, aproximamo-nos de Robert Fishman no seu trabalho, de 1977, "*Urban Utopias of the Twentieth Century*" (Le Gates e Stout, 2000) que escolhe estes três contributos como representativos para o pensamento moderno. Enquanto Howard propõe na Cidade Jardim todo um conjunto de propostas assentes num desenho urbano e numa estrutura social e política, Le Corbusier e Lloyd Wright, apresentam modelos com maior enfoque na componente física, considerando que o desenho urbano se encarrega das alterações organizacionais de funcionamento da cidade.

As utopias referidas, e os seus visionários, enquadram-se em três vertentes do urbanismo (Choay, 2001):

- Ebenezer Howard – no urbanismo culturalista;
- Le Corbusier – no urbanismo progressista;
- Frank Lloyd Wright – no urbanismo naturalista.

O urbanismo culturalista defende a totalidade sobre a individualidade, e o conceito de cidade cultural sobre a noção material de cidade. O urbanismo progressista tem como ideia chave a modernidade encontrando no grupo C.I.A.M. (Congresso Internacional de Arquitectura Moderna) e na formulação da Carta de Atenas o seu meio de difusão. Por último, o urbanismo naturalista assenta em ideias "anti-urbanas". O contacto com a natureza (desvalorizado pela industrialização) permite ao homem um

desenvolvimento harmonioso do indivíduo como um todo.

Poderíamos ainda acrescentar o urbanismo de carácter antropologista (*antropopolis*), no qual se enquadra Patrick Geddes, Lewis Mumford, Jane Jacobs, e Kevin Lynch, também referidos neste capítulo, entre outros com menor relevância. Visa sobretudo uma crítica humanista do urbanismo progressista e, portanto, do racionalismo. Pretende integrar os problemas urbanos no contexto global, através de uma visão com alguma complexidade incluindo várias vertentes de: sociólogos, psicólogos, historiadores, além de urbanistas.

Apresentamos ainda, no fim do capítulo, propostas mais recentes de modelos urbanos do fim do século XX, que se integram na sua generalidade no conceito de Desenvolvimento Sustentável. Esta corresponde à vertente mais recente de um urbanismo sustentável.

As Utopias Modernas

No fim do século XIX e início do século XX, o desenvolvimento industrial assim como o seu consequente e rápido crescimento populacional suscita nas grandes cidades europeias e americanas graves problemas de qualidade de vida dos habitantes. Se, por um lado, constatamos grandes avanços tecnológicos e industriais resultantes da Revolução Industrial, por outro lado, assistimos à decadência das cidades em termos de condições de vida – altas densidades populacionais, fracas condições das habitações, condições de higiene precárias, poluição e falta de infra-estruturas básicas. Os bairros de operários nas periferias das grandes cidades inglesas e norte-americanas, denominados de *slums*, apresentam nessa época condições francamente desumanas. Respondendo a este cenário cinzento, na viragem do século surgem reacções sociais e culturais que vêm caracterizar o planeamento moderno. A problemática subjacente a esta corrente do planeamento vai assentar, essencialmente, na conciliação entre a urbanização e a industrialização.

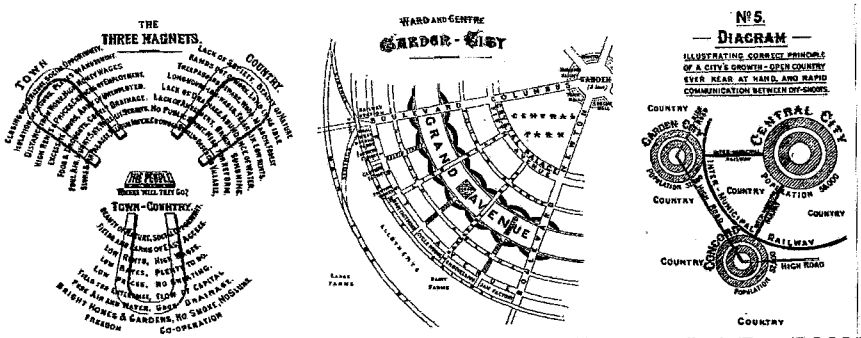
O contraste existente entre o modo de vida nas cidades e no campo é notório, daí que uma das preocupações dos planeadores fosse precisamente restabelecer esse equilíbrio ou, pelo menos, algum tipo de integração dos elementos naturais no espaço urbano. Estamos a pensar, por exemplo, em Olmsted (*in* LeGates e Stout, 2001) com o movimento dos parques urbanos, em Howard com o "marriage between town and

country", e em Geddes com as concepções de ambientalismo e planeamento regional (Choay, 2001; LeGates e Stout, 2001).

As utopias emergentes no início do século XX resultam do pensamento mais radical do planeamento moderno. Os visionários dessas utopias ambicionam mais do que uma concepção física de cidade. Estes utópicos modernistas, influenciados pelas teorias de Marx e Engels, pretendem reformar as relações entre o Homem e a Natureza, criando planos de cidades com repercussões sociais e políticas, alterando a própria organização da sociedade. No entanto, o urbanismo moderno viria a desencadear um processo de perda de "essência" urbana ou, como alguns autores chamam, de urbanidade. A racionalidade do modernismo levaria ao funcionalismo industrial, tendo subjacente a perda de algumas qualidades da vida urbana: a centralidade, a vivência do espaço público, o sentido do colectivo e de comunidade.

As utopias do início do século XX são um tema recorrente, e abordado por variadíssimos autores com variadíssimos propósitos. Embora seja um tema referido e analisado, pensamos dever fazer uma síntese das principais questões que nos ajudarão a compreender as mudanças para a conjuntura contemporânea.

Garden City (1898), Ebenezer Howard



(*Retirado de*: http://www.library.cornell.edu/Reps/DOCS/howard.htm)

A proposta de Ebenezer Howard (Choay, 2001; LeGates e Stout, 2001), a *Garden City*, pretende resolver os problemas da cidade industrial através de um conjunto de pequenas cidades. A sua ideia traduz-se no diagrama de "Three Magnets", em que a atracção dos habitantes pela cidade e pelo campo é confrontada com uma nova atracção: a cidade-campo que, por sua vez, combina os benefícios da cidade, como o emprego e o lazer, com o modo de vida no campo mais saudável e espaçoso. A esta integração Howard chama "casamento entre a cidade e o campo" (*marriage between*

town and country).

A cidade é aqui organizada segundo pequenas comunidades auto-suficientes contrapondo-se à metrópole congestionada. As comunidades conjugariam a residência, emprego e lazer, contrastando com os subúrbios tradicionais e evitando assim as deslocações casa-trabalho. As actividades económicas, residência e administração estariam, porém, separadas por áreas verdes. No coração da cidade localizar-se-iam os edifícios públicos formando o "espírito cívico" (*civic spirit*) que simbolizaria a importância dada aos assuntos cívicos e de lazer. Howard imagina as cidades com uma forma circular, rodeadas por um *greenbelt* e ligadas a outras pequenas cidades formando no seu conjunto um *cluster* também circular. Este conjunto urbano é planeado no todo e controlado pela autoridade pública, cujos membros são eleitos democraticamente, de modo a evitar especulação fundiária e alguma irracionalidade no uso do solo. A área afecta à Cidade Jardim é administrada de forma a defender os interesses de toda a comunidade e não apenas de alguns.

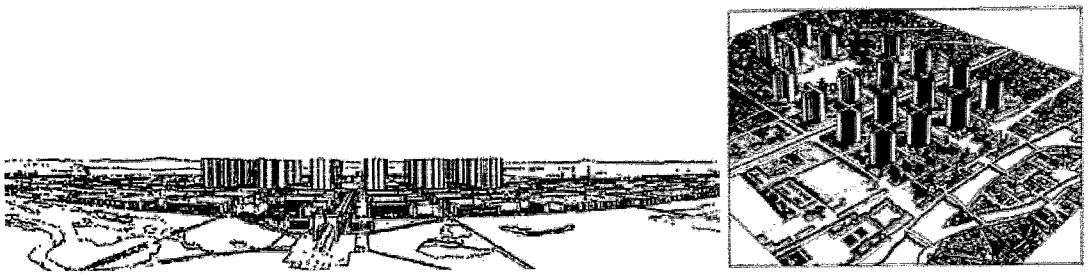
A importância das decisões democráticas e o forte sentido de comunidade estão presentes reflectindo, de alguma forma, as ideologias socialistas. O crescimento urbano é limitado em termos populacionais a um máximo de 32.000 habitantes. A cidade pode crescer além desse limite e, para isso, Howard propõe as *Social Cities* onde estabelece os princípios segundo os quais as cidades devem crescer.

Howard reconhece o carácter idealista da sua proposta, apontando a necessidade de um plano de acordo com o local, ou estado, e considerando a diversidade de soluções em relação a situações concretas. No entanto, a concretização dos ideais de Howard levam à perda de algumas noções essenciais da *Garden City*. As *New Towns* que surgem em Inglaterra e nos Estados Unidos são o resultado do "movimento da Cidade Jardim". Radburn, em New Jersey, é talvez uma das mais conhecidas das *New Towns*.

As ideias de Howard persistiram durante a História do Urbanismo do século XX. Na realidade os subúrbios das cidades americanas são uma outra versão dos conceitos da *Garden City*. Os *Common Interest Developments* (CID's) exemplificam essa influência, onde se constata a intenção de recriar a ideia original de Howard, mas onde na prática se observam inúmeras contradições a essa ideia original (McKenzie, 1994). Trata-se de empreendimentos em grande escala, isolados e protegidos do restante tecido urbano, e governados por uma associação corporativa que estabelece um tipo de gestão própria. Contudo, as diferenças assentam em três pontos essenciais: a segregação física, o estilo de vida exclusivo e o carácter privado. As noções de reforma

social, traduzidas na concepção das comunidades auto-suficientes e baseadas na posse colectiva da terra semelhante a um sistema cooperativo, estão ausentes neste tipo de desenvolvimentos (CIDs) que assentam na posse privada da terra.

La Ville Radieuse (1935), Le Corbusier



http://eras.free.fr/html/archi/corbu.html

Uma nova era – a era da máquina (*the Machine Age*) – começa nos anos 20 como uma segunda fase da era industrial. Le Corbusier surge nesta altura como um verdadeiro profeta da era moderna. Acredita numa "domesticação da industrialização para benefício da sociedade" (Eaton, 2001, p158) e num tratamento da cidade como se fosse uma máquina. A cidade é o centro administrativo do estado burocrático e tecnocrata (LeGates e Stout, 2001). Este arquitecto suiço defende, acima de tudo, a racionalidade do planeamento afirmando que a cidade está a morrer porque não é geométrica (Le Corbusier, 1987). Le Corbusier propõe um layout uniforme e repetitivo. O resultado da repetição é o *standard* que ele considera a forma perfeita.

As formas geométricas e as suas repetições estão igualmente presentes nos movimentos artísticos da época, como por exemplo o Cubismo ou o Futurismo. A obra de arte até aí considerada única e individual é substituída pelo protótipo que pode ser reproduzido infinitamente. Assistimos igualmente ao surgimento de novos modos de produção e construção numa sociedade, essencialmente, industrializada e caracterizada pela massificação.

É neste contexto que Le Corbusier desenvolve os seus esquemas de cidades – *Ville contemporaine pour trois million d'habitants*, em 1922, e *La Ville Radieuse,* em 1935, – como soluções para o caos da cidade industrial. A cidade é composta por arranha-céus dentro de um parque – os pulmões da cidade. A cidade proposta é compacta, constituída por áreas altamente densas, contrastando com as áreas livres. A cidade de Le Corbusier (*La Ville Radieuse*) cresce verticalmente, com uma densidade

populacional de cerca de 296 habitantes por mil metros quadrados (Jacobs, 2001, p21). As pessoas residem no centro da cidade nas torres habitacionais, nas chamadas "unidades" (*unités*), sem qualquer tipo de segregação social. Os arranha-céus ocupam apenas 5% do solo, ficando os restantes 95% para espaços livres. Nas áreas destinadas a habitações de menor densidade, ou moradias, o espaço livre é reduzido para 85%.

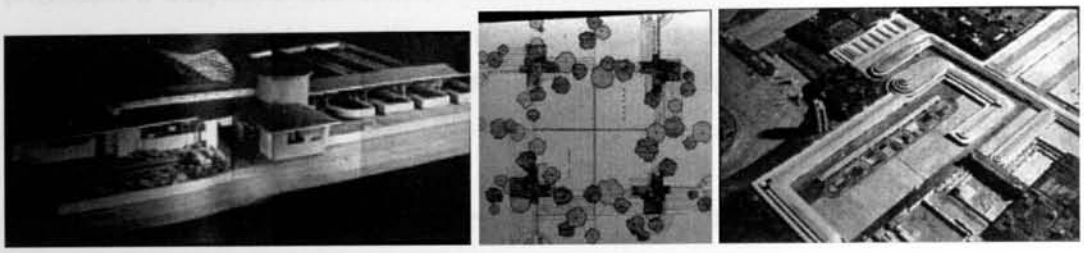
Na era da máquina, Le Corbusier concede primazia à circulação automóvel e à rede viária. Projecta ruas de sentido único para tráfego automóvel rápido, ruas subterrâneas para o tráfego pesado, reduz o número de cruzamentos para evitar congestionamentos e mantém as pessoas afastadas das vias. Como ele próprio define "A city made for speed is made for success" (Le Corbusier, 1987). A cidade de Le Corbusier afirma-se como uma máquina: ordenada, simples, geométrica e racional.

O contributo de Le Corbusier para o urbanismo moderno conjuga, essencialmente, a introdução da cidade em altura na Europa, ou da "Cidade-Jardim Vertical", com a proposta dos arranha-céus no parque, a importância dada ao tráfego automóvel e à rede viária. Estes conceitos deixaram vestígios no urbanismo mas também algumas críticas. Jane Jacobs, uma severa crítica a Le Corbusier, alega que este não propõe uma cidade para uma nova era, mas que está apenas a "adaptar de maneira superficial reformas que haviam sido uma reacção a aspirações nostálgicas de uma vida simples, ultrapassada" (Jacobs, 2001, p381). Alerta ainda para a desarticulação entre a extensão da rede viária e a quantidade previsível de automóveis e de estacionamento necessário nas cidades propostas.

Para além da concepção física do plano, a proposta de Le Corbusier constitui também uma utopia social, principalmente porque considera como condição fundamental a liberdade individual, ou seja, a "liberdade em relação à responsabilidade quotidiana". Consciente de que a estrutura urbana por si só não alteraria a ordem social, este arquitecto propõe uma nova organização política baseada num estado forte, centralizado e mesmo autoritário. A sua publicação de *La Ville Radieuse*, em 1935, é mesmo dedicada "à Autoridade".

A herança de Le Corbusier pode ser encontrada em cidades como Brasília, ou nos blocos habitacionais de alta densidade, normalmente rodeados por vastas áreas verdes e presentes em muitas cidades europeias. Os seus princípios, marcos importantes do Modernismo, influenciaram significativamente o planeamento urbano, acima de tudo no que diz respeito ao tratamento dado ao espaço público.

Broadacre City (1934-35), Frank Lloyd Wright



http://www.planetclaire.org/fllw/ba.html

Ao contrário de Le Corbusier e da sua visão de cidade centralizada, Frank Lloyd Wright desenvolve um conceito de utopia descentralizada. Enquanto o primeiro sofre as influências dos princípios da Bauhaus, para além de outras já citadas, Wright segue o Movimento das *Arts and Crafts* e as noções de simplicidade e de integração na natureza. Lloyd Wright propõe uma arquitectura orgânica contrapondo com a racionalidade do arquitecto suiço. Em vez do "marriage between town and country" de Howard, ou do parque na cidade de Le Corbusier, Wright propõe uma "fusão" entre a cidade e o campo arfimando-se como anti-urbano. Se Le Corbusier leva a natureza para a cidade, Wright leva a cidade para o campo.

Mais uma vez estamos perante uma reforma social, baseada agora não em ideais socialistas, mas em valores democráticos. Wright defende os valores tradicionais do "sonho americano", concordando com Thomas Jefferson, ao afirmar que a verdadeira democracia só é alcançada quando cada pessoa possui um pedaço de terra (Eaton, 2001). A sua visão utópica é apresentada em *Broadacre City*, uma cidade concebida de forma que cada habitante possuísse no mínimo um acre de solo. Um arquitecto, destacado pelo município, torna-se responsável por essa distribuição do uso do solo pelos habitantes, e pela construção dos equipamentos básicos necessários à comunidade. O governo tem apenas uma função administrativa. Cada cidadão pode cultivar a terra, construir a sua casa e, simultaneamente, trabalhar numa unidade industrial ou noutra profissão qualquer e, mesmo assim, ter tempo para actividades intelectuais. Segundo Wright, a harmonia e ordem social é alcançada pela liberdade individual e a dignidade conferida a cada cidadão pela posse da terra (Choay, 2001; LeGates e Stout, 2001).

A sua influência foi assimilada fortemente nas cidades norte-americanas. Versões adaptadas da *usonian house* (Choay, 2001) surgem na paisagem suburbana por entre

vias curvilíneas, de acordo com a sua visão orgânica do padrão de desenvolvimento urbano. As grandes invenções do século XX – o automóvel e as telecomunicações – provocam o abandono dos centros urbanos, afastamento entre vizinhos e reforço da vivência familiar. Wright acreditava na conjugação do trabalho manual e intelectual. Hoje em dia seria, sem dúvida, um defensor do tele-trabalho e das novas tecnologias.

Pensamento Utópico da Segunda Metade do Século XX

Relevantes transformações no contexto urbano, entre elas as inovações de Le Corbusier, viriam a revelar-se importantes contribuições para o rápido crescimento urbano da primeira parte do século XX, conduzindo as cidades a um padrão de desenvolvimento disperso e a uma acentuada fragmentação do espaço. Ironicamente, o planeamento moderno, que defende a unidade racional, apenas subsiste através de fragmentos. O planeamento moderno, caracterizado pelo funcionalismo e zonamento do espaço, leva ao crescimento de extensas áreas metropolitanas que se traduzem por vastas zonas-dormitório nos subúrbios. Estes, em particular nas cidades norte-americanas, começam inicialmente por ser atractivos devido a questões de segurança, privacidade, qualidade de vida, e custo pouco elevado da habitação própria. No entanto, a aceleração do crescimento urbano desencadeia um reverso dos valores inicialmente pretendidos, e os subúrbios tornam-se no reflexo de uma sociedade com elevados níveis de violência e crime, segregação social, áreas urbanas com elevados congestionamentos, poluição e baixos níveis de qualidade de vida. Os centros das cidades perdem a centralidade, perdem a vivência do espaço público e perdem habitantes com a suburbanização das áreas metropolitanas.

Questões como a queda da União Soviética e das teorias socialistas, o surgimento de novas forças políticas na Ásia e Médio Oriente, a globalização da economia e o aparecimento de novas tecnologias nas telecomunicações, são responsáveis por mudanças nas relações entre cidade e cidadão, indivíduo e sociedade, identidade e comunidade.

Face à desilusão das repercussões do Modernismo, originada por esta crise da cidade, uma nova forma de encarar o Urbanismo surge no início da segunda metade do século XX com autores como Jacobs, Rossi, Lynch e Venturi, entre outros. Assistimos, nos anos 50-60, àquilo que muitos autores definem como a uma viragem do Modernismo para o Pós-Modernismo na área do Urbanismo. Jacobs (2001), por

exemplo, critica fortemente o Modernismo e propõe um ressurgimento da preocupação pela vivência do espaço público com o lema de "eyes on the street" em vez da "city in the park" da época modernista. Lynch (1981, 1999) desenvolve um conceito de legibilidade com vista a uma melhor leitura da cidade, introduzindo uma nova dimensão na percepção da cidade que pretende alterar a visão bidimensional da cidade representada nos grandes planos do Modernismo. Rossi (1995), por outro lado, pretende reavivar as noções de história e memória colectiva. Por fim, Venturi (1995) desafia os princípios do Modernismo ao exaltar valores como: a complexidade, a riqueza, a diversidade e a multiplicidade de soluções que a história nos fornece. Referindo-se à arquitectura, Venturi defende a riqueza e a ambiguidade em oposição à unidade e à clareza, valorizando a contradição em substituição da harmonia e simplicidade (Venturi, 1995).

Os valores da cidade surgem, na segunda metade do século XX, com base em noções como: o historicismo, a tradição, o pluralismo, a procura da urbanidade, o revivalismo, a multiplicidade cultural, a diversidade e a complexidade. Neste contexto de pós-modernidade, salientamos o conceito de Desenvolvimento Sustentável como um dos conceitos mais abrangente mas ao mesmo tempo condicionante do planeamento urbano da actualidade.

O conceito de Desenvolvimento Sustentável[1] surge, portanto, como principal orientador da visão utópica contemporânea. Não constitui uma "utopia" no verdadeiro sentido, visto estarmos apenas perante princípios reguladores do desenvolvimento futuro. Todavia, a sustentabilidade é utópica ao constituir uma visão futura para a sociedade, visão essa dificilmente alcançável em todas as suas componentes. Estaremos, assim, perante um paradoxo.

A Sustentabilidade nunca poderá ser utópica, apesar de a sustentabilidade implicar a consideração de gerações futuras, não se pretende prolongar ou adiar o processo de desenvolvimento indefinidamente. A discussão à volta do tema das cidades sustentáveis perde-se, por vezes, na procura de formas urbanas ideais ou na criação de cidades eternas, não tratando os assuntos e problemas reais das cidades presentes. (Newman e Kenworthy, 1999).

O Desenvolvimento Sustentável não constitui um estado a alcançar, mas um processo dinâmico de procura e conquista constante. O conceito de Desenvolvimento

[1] O conceito de Desenvolvimento Sustentável apresentado em 1987 é definido como "o desenvolvimento que satisfaz as necessidades actuais sem comprometer a capacidade das gerações futuras para satisfazerem as suas próprias necessidades" (World Commission on Environment and Development, 1987).

Sustentável é, portanto, um conceito obrigatoriamente operacional.

Antes de analisarmos os princípios da Cidade Sustentável, abordaremos brevemente as influências passadas, nomeadamente, das utopias modernas no conceito da sustentabilidade. A preocupação da interligação entre o homem e a natureza, e algumas das preocupações sociais que observámos nas utopias modernas estão subjacentes à origem do conceito de Desenvolvimento Sustentável.

Origens da Sustentabilidade através da História do Urbanismo

Ao longo do século XX vários autores examinaram alguns dos conceitos subjacentes ao desenvolvimento urbano sustentável, embora o termo sustentável só tenha surgido no fim do século. A democratização da participação pública, a melhoria da qualidade de vida, a interligação entre o homem e o ambiente, o aproveitamento das economias locais no desenvolvimento urbano, e a importância da herança histórica das cidades são exemplos de alguns dos tópicos abordados por esses autores e que actualmente consideramos no debate da sustentabilidade. O conceito de desenvolvimento sustentável é demasiado vasto para podermos aqui referir todas as suas influências. Iremos apenas referir alguns pensadores ou planeadores mais citados na revisão da literatura.

Poderemos afirmar que preocupações da mesma índole de certos princípios de sustentabilidade urbana remontam aos fins do século XIX e ao início do século XX, estando presentes nos estudos de Frederick Law Olmsted (*in* Le Gates e Stout, 2001). Como já referimos anteriormente, este autor introduz um enfoque nos parques urbanos na concepção urbana. Apresenta três aspectos fundamentais no movimento dos parques urbanos: primeiro, a necessidade de melhoria da saúde pública e uso de árvores no combate à poluição atmosférica e hídrica, segundo, a necessidade de combater a degeneração social e, por último, a necessidade de garantir serviços e equipamentos para todos de uma forma democrática. Estes aspectos podem facilmente ser associados a princípios como os de justiça social, de controlo da poluição, ou de melhoria da qualidade de vida.

Mais uma vez, referimos Ebenezer Howard para salientar alguns elementos das suas propostas. As cidades jardim constituem áreas urbanas equilibradas e auto-suficientes, factores requeridos actualmente pela sustentabilidade (Breheny e

Rookwood, *in* Blowers, 1995). Howard, defensor de um ambiente urbano equilibrado introduz no modelo da cidade jardim dois elementos fundamentais: o sentido de comunidade, através da formação de unidades auto-suficientes, e a descentralização urbana em pequenos aglomerados compactos. Uma sociedade baseada em cooperação voluntária entre homens e mulheres que trabalham e vivem em pequenas comunidades auto-suficientes. A ideia de descentralização da grande cidade em comunidades mais pequenas e concentradas viria a dissipar-se com o rápido crescimento urbano do pós-guerra. As comunidades que se chegam a concretizar nos EUA e no Reino Unido vêm a ser absorvidas pela suburbanização. Um modelo semelhante ao proposto por Howard, de *cluster* urbano, é actualmente denominado de "descentralização concentrada" e defendido no âmbito do debate sobre a cidade compacta (Breheny, 1992; Frey, 1999; Van der Valk e Faludi, 1992).

A contenção urbana é um dos pontos cruciais da sustentabilidade urbana. Porém, Howard propõe um controlo de crescimento assente, essencialmente, em limites de ocupação e utilização do solo tais como: a população, a dimensão do aglomerado e a criação de zonas verdes (*greenbelts*) circundando os aglomerados. As políticas de desenvolvimento sustentável, agora propostas, incidem sobre novos aspectos que vão desde a regeneração urbana ao aumento das densidades urbanas, e a melhorias de funcionamento das redes de transportes públicos. Para alguns autores esta "descentralização concentrada" é considerada numa perspectiva de planeamento a nível regional, apesar de Jacobs e Bauer (Jacobs, 2001, p19) a considerem fortemente descentralizadora. Jacobs, além de incluir Howard no grupo dos descentralizadores, afirma que "todo o planeamento urbano moderno é uma adaptação ou remendo de todo o material absurdo de Howard, e que as suas ideias contribuíram para a destruição das cidades: a separação de funções da cidade, o desprezo da vida cultural citadina, a demasiada importância dada às habitações unifamiliares e o facto de encarar o planeamento de forma estática" (Jacobs, 2001). Todavia, no nosso entender, as críticas negativas apontadas por Jacobs tendem a ser demasiado radicais. Hall, *et. al.* (1993) referem igualmente contribuições "menos sustentáveis" do movimento das cidades jardim como, por exemplo, a falta de interligações das *New Towns* com o meio envolvente, a baixa densidade urbana e a grande dependência automóvel, mas salientam a elevada qualidade ambiental das áreas residenciais acessível a grande parte da população.

No presente debate, somos levados a concordar com Fishman (1998) e a apontar três contributos positivos essenciais do movimento da Cidade Jardim:

- a relação entre a cidade e o campo e a concepção de um ambiente urbano equilibrado;
- o ideal de comunidade e noções de justiça social;
- e as preocupações de contenção urbana segundo modelos de descentralização concentrada.

Segundo este autor, os ideais da cidade jardim são estabelecidos em pressupostos que não têm fundamento no presente. Devemos, portanto, pensar nas propostas de Howard como um desafio para ir além da *Garden City* ou da *New Town*, procurar formas urbanas que preservem os ideais de comunidade na cidade contemporânea, e integrar as zonas centrais e periféricas das áreas urbanas. Nesta linha de pensamento, Patrick Geddes, Lewis Mumford e, mais recentemente, Peter Calthorpe desenvolveram alguns dos conceitos defendidos por Howard. Por exemplo, as propostas do *New Urbanism* (que analisaremos mais adiante) surgem em resposta a esses ideais de comunidade numa altura em que as pessoas procuram locais com uma certa identidade própria. Segundo Fishman (2001), Howard pode mesmo ser considerado como o mais antigo e sábio dos *New Urbanists*.

As contribuições de Geddes e Mumford para os conceitos de sustentabilidade centram-se nas implicações sociais para o planeamento urbano e nas interligações entre o indivíduo e o ambiente, que constituem um dos pontos essenciais do planeamento moderno (Newman e Kenworthy, 1999). Geddes, originalmente um sociólogo, interessa-se pela influência dos aspectos do Ambiente e da Geografia nas estruturas sociais, colocando as ciências sociais em primeiro plano em detrimento das ciências exactas. Acredita numa abordagem orgânica do planeamento e que este deve ser aplicado à escala regional e enraizado na geografia local, introduzindo assim alguns conceitos modernos de ambientalismo. As suas ideias apontam para três vertentes essenciais: uma educação para os mais jovens, uma melhoria da qualidade de vida que implicaria pesquisas no campo da biologia de modo a proporcionar avanços na medicina, e um melhor conhecimento da ecologia e da sua relação com os seres humanos. Geddes é ainda um defensor de distribuir o poder pela comunidade (*community empowerment*), alegando que os cidadãos devem participar democraticamente nas grandes decisões de planeamento. A sua visão da vida constitui um pilar importante para o movimento da cidade sustentável. Geddes é mesmo reconhecido por alguns como um dos pais do planeamento moderno sustentável.

Mumford, discípulo de Geddes, contribui igualmente para o debate do papel do

planeamento na reconstrução urbana do pós-guerra, segundo uma perspectiva semelhante à de Geddes, valorizando a interligação urbana / natural. Defende a criação de "cidades regionais" em oposição à cidade congestionada, densificada e metropolitana – o denominado modelo da "Cidade Regional". Para Mumford, o desenho urbano e as funções económicas são secundárias face a valores como os valores de comunidade ou de ambiente natural. Numa altura em que prevalece o Movimento da *City Beautiful*, e em que é dada primazia às questões físicas e estéticas, as reflexões de Geddes e, posteriormente as de Mumford, introduzem novos enfoques no debate do planeamento urbano (Choay, 2001).

Por último, referimos ainda dois autores já da segunda metade do século XX, Ian McHarg e Jane Jacobs. Ian McHarg, um dos mais influentes arquitectos paisagistas, sobressai pela sua contribuição sobre a articulação entre o planeamento e a ecologia. No seu livro *Design with Nature*, publicado em 1969, desenvolve uma metodologia de determinação da ocupação do solo em locais específicos condicionada por parâmetros ecológicos.

Jane Jacobs destaca-se pelos seus estudos sobre a vitalidade urbana e sobre o modo de transformar vizinhanças em comunidades. Esta autora defende que um maior sentido de pertença e coesão social podem ser obtidos com uma melhor definição dos bairros. Esta definição passa por medidas relacionadas com o desenho urbano como a definição de ruas estreitas, com a diversidade de actividades e de usos, e por medidas sociais que tragam a população para o centro da cidade.

Newman e Kenworthy (1999), reflectindo sobre os autores acima referenciados, incluem estes na que chamam de *Organic City Family Tree*. São autores que contestam os valores da cidade moderna – mecanização e desumanização – e advogam uma cidade mais orgânica, valorizando princípios que conduzem a uma cidade mais humana e ecológica. Esses princípios contêm temas como: diversidade, escala humana, herança, natureza, comunidade e expressão artística.

Visão Utópica Sustentável

Refira-se que, muito embora tenhamos observado as influências passadas das teorias do planeamento, o conceito de sustentabilidade não surgiu unicamente de um debate académico. As suas raízes partiram, em grande parte, de um processo político

global (Newman e Kenworthy, 1999). A vulgarização do conceito de desenvolvimento sustentável, nomeadamente no meio político onde a utilização do vocábulo "sustentável" é, por vezes, facciosa e facilmente aplicável a qualquer situação, tem levado a uma certa conotação negativa. No entanto, é compreensível que a vasta amplitude de aplicabilidade do conceito justifique essa vulgarização.

As crescentes preocupações ambientais com carácter sustentável acentuam-se no início da década de 70 e repercutem-se no debate que envolve a Conferência das Nações Unidas – *1972 UN Conference on the Human Environment* – em Estocolmo. Baseiam-se em questões relacionadas com a escassez de recursos, poluição atmosférica e da água, e contaminação química. Reconhece-se a natureza global dos problemas ambientais mas ainda não se integra a dimensão ambiental com a social e económica. O conceito de Desenvolvimento Sustentável só é introduzido com a publicação do relatório *Brundtland* em 1987, que apresenta a definição já referida anteriormente.

Ao longo dos últimos anos ocorreram inúmeras definições de desenvolvimento sustentável e, embora exista algum consenso relativamente ao seu significado, estas diferem essencialmente na ênfase dada a determinados aspectos como, por exemplo, a dimensão intergeracional ou a intervenção política (Fidélis, 2000). Segundo Winter (*in* Burton, *et. al*, 1996a, p.233) existem mais de 200 definições operacionais de desenvolvimento sustentável. Não é nosso objectivo estudar a diversidade de definições e contribuições para o conceito de desenvolvimento sustentável, mas é importante salientar que é consensual nessas várias definições deste conceito a consideração de objectivos sociais, económicos e ambientais. Estas três vertentes – social, económica e ambiental – apresentam-se interdependentes entre si, não se podendo falar, por exemplo, em sustentabilidade ambiental sem a consideração das restantes vertentes – económica e social. Por outro lado, será relevante esclarecer sucintamente o sentido de três noções associadas: *desenvolvimento*, *necessidades* e *gerações futuras* (Blowers, 1995). *Desenvolvimento* significa melhoria e progresso incluindo as dimensões cultural e social, e não apenas crescimento económico. As *necessidades*, apontadas no conceito, dizem respeito à questão da distribuição de recursos ou redistribuição de recursos de acordo com as necessidades dos indivíduos e segundo princípios de justiça social. Por fim, a questão das *gerações futuras* ressalta a obrigação moral de preservar, conservar e melhorar o Ambiente no momento presente mas com vista às gerações futuras. A melhoria das condições ambientais passará por evitar danos ambientais irreversíveis, por reabilitar zonas degradadas, por diminuir os

riscos ambientais, enfim, por um conjunto de medidas que visam um incremento qualitativo do estado do ambiente.

Segundo Yanarella e Levine (1992) as iniciativas de sustentabilidade devem ser centradas de acordo com estratégias que actuem através das cidades, numa lógica mais local para atingir os objectivos globais de Desenvolvimento Sustentável.

A sustentabilidade na sua vertente urbana apresenta-se como um dos pontos cruciais, dado ser no contexto urbano que despontam os principais tópicos do debate. As cidades são não só o principal foco de problemas mas também a dimensão na qual é possível empreender as acções visando alcançar os princípios do Desenvolvimento Sustentável. Os recursos de uma cidade – capital humano, financeiro e social – devem ser utilizados na prevenção ou minimização dos problemas ambientais.

O conceito de *Desenvolvimento Urbano Sustentável* traduz-se obviamente numa restrição do conceito de Desenvolvimento Sustentável ao meio urbano. Salientem-se as seguintes definições:

> "sustainable development is development that delivers basic environmental, social and economic services to all residents of a community without threatening the viability of the natural, built and social systems upon which the delivery of these services depends" (*ICLEI, 1994*)

> "Improving the quality of life in a city, including ecological, cultural, political, institutional, social and economic components without leaving a burden on the future generations. A burden which is the result of a reduced natural capital and an excessive local debt. Our aim is that the flow principle, that is based on an equilibrium of material and energy and also financial input/output, plays a crucial role in all future decisions upon the development of urban areas." *(URBAN21 Conference in Berlin, July 2000)*

Enquanto a primeira definição trata, essencialmente, da aplicação do conceito inicial aos residentes de uma comunidade, a segunda refere alguns aspectos mais concretos. Mais uma vez, são ponderadas as várias componentes da sustentabilidade (acrescentando as componentes cultural, política e institucional), e a dimensão intergeracional. No entanto, é introduzida a noção do princípio de fluxo. A cidade é entendida como um sistema complexo e dinâmico constituindo, por um lado, uma ameaça para o ambiente natural mas, por outro lado, um recurso. O meio urbano é pensado em termos de ecossistema e as decisões futuras deverão procurar o equilíbrio no desenvolvimento desse meio.

Através desta visão ecossistémica de cidade considera-se à semelhança de outros sistemas os *inputs* de energia e recursos, e os *outputs* de resíduos. Os principais problemas ambientais estão relacionados com o aumento e o desequilíbrio entre estes *inputs* e *outputs*. A noção de metabolismo urbano (inicialmente introduzida por Wolman em 1965) traduz a compatibilização entre os recursos como *inputs* e os resíduos como *outputs* dos aglomerados urbanos (White, 1994). No conceito de desenvolvimento

urbano sustentável o conceito é alargado a um modelo que considera ainda uma componente relacionada com as oportunidades humanas que designam de *livability*. Assim, o modelo proposto apresenta assim como output das cidades os resíduos e a vivência. Esta vivência é definida como sendo o conjunto de: serviços e equipamentos sociais, de saúde, de bem-estar individual e comunitário. A sustentabilidade urbana tem, deste modo, a ver com a redução de *outputs* de resíduos, no que diz respeito ao ambiente físico, e com o aumento da vivência, no que diz respeito ao ambiente humano. Os autores referem ainda que se torna mais fácil encontrar a eficiência em termos de recursos ecológicos e económicos em sistemas mais complexos e de maiores dimensões, ou seja, em grandes cidades do que em áreas urbanas de menor dimensão. Por outro lado, é unânime na literatura da especialidade a necessidade de acções numa escala mais local ao nível da comunidade. Na realidade, a escala da comunidade não é questionável em termos de desenho urbano ou de concepção de infra-estruturas. Contudo, não podemos pensar num padrão de ocupação de solo caracterizado por pequenas comunidades dispersas, porque assim estaríamos a negligenciar a eficiência económica e ecológica das grandes áreas urbanas. Outro aspecto a ter em conta é a falta de auto-suficiência no funcionamento dessas comunidades. As interdependências entre os espaços urbanos e as redes que se criam entre aglomerados e cidades dificultam essa auto-suficiência. Se recorrermos à noção de "pegada ecológica" (*ecological footprint*), introduzida por William Rees e Mathis Wackernagel em 1996, facilmente nos apercebemos da área de influência necessária para manter o funcionamento desses aglomerados urbanos.

O relatório *European Sustainable Cities* encara "the sustainable city in process terms rather than as an end point" (EC, 1996, p238). Deste modo, é dado um realce ao conteúdo político assim como aos processos estratégicos. Considera-se que a cidade é um sistema complexo onde é necessária a aplicação de um conjunto de instrumentos em vários contextos. O relatório evidencia, no entanto, que face a esta complexidade é importante encontrar soluções simples. Saliente-se que as abordagens locais ao desenvolvimento sustentável devem ser inovadoras e adequadas consoante o contexto.

A Cidade Sustentável

A noção de *Cidade Sustentável* traduz um conceito semelhante ao de *Desenvolvimento Urbano Sustentável*. Entre as diversas definições de cidade

sustentável destacamos a apresentada por Haughton e Hunter:

> "A sustainable city is one in which its people and businesses continuously endeavour to improve their natural, built and cultural environments at neighbourhood and regional levels, whilst working in ways which always support the goal of global sustainable development." *Haughton, G. e C. Hunter (1994)*

Surgem na literatura da especialidade inúmeras abordagens e propostas às características da cidade sustentável. Em geral, todas apontam um conjunto de características que conduzem à sustentabilidade ou à falta de sustentabilidade. Emergem ainda algumas definições no âmbito da discussão da forma e escala urbana mais sustentável, que consideram que a cidade deve ter uma forma urbana apropriada para andar a pé, de bicicleta e para um sistema de transportes públicos eficiente, e de certo modo deve ser compacta induzindo à interacção social (Elkin, *et. al. in* Burton *et. al.*, 1996b). Estas questões resultam da importância do uso do solo, dos transportes na sustentabilidade urbana e do pressuposto de que as alterações físicas – de forma e escala – produzem efeitos no grau de sustentabilidade das cidades.

As contribuições dos vários autores (Blowers, 1995; Breheny, 1992; Frey, 1999; Leitmann, 1999; Newman e Kenworty, 1999) quanto aos aspectos a considerar no desenvolvimento de cidades mais sustentáveis apontam, na globalidade, para:

- preferir padrões de ocupação do solo sob formas mais compactas, com revitalização e reurbanização das áreas centrais;
- mistura dos usos: residencial, comercial e serviços, de modo a reduzir as distâncias das deslocações;
- concentrar o desenvolvimento urbano ao longo dos corredores de transportes públicos, nomeadamente de vias férreas, e em nós de boa acessibilidade;
- incentivar usos alternativos aos veículos automóveis como o uso pedonal e o uso da bicicleta;
- desencorajar a dispersão urbana: com um desvio de incentivos das infra-estruturas viárias para os transportes públicos, com uma maior intensificação da urbanização em zonas centrais ou em corredores servidos por transportes públicos e com uma menor dependência do automóvel e melhoria das redes de transportes públicos;
- obter maior eficiência no uso de recursos naturais e diminuição dos níveis de poluição;
- restaurar e conservar os sistemas naturais;
- melhorar a qualidade da habitação e do ambiente urbano;
- e aumentar a participação pública e o envolvimento da comunidade nas decisões públicas.

A Comunidade Sustentável

O conceito de *Comunidade Sustentável*, que se confunde frequentemente com o de cidade sustentável, tem subjacente uma maior ênfase no sentido de comunidade e na sua importância. Entre as diversas definições encontradas na literatura, destacam-se as seguintes:

> "a sustainable community effort consists of a long-term integrated and systems approach to developing and achieving a healthy community by addressing economic, environmental, and social issues. Fostering a strong sense of community is also an important part of such efforts", (*The Sustainable Community Movement*, http://www.rand.org/publications/MR/MR855/mr855.ch2.html)

> "A sustainable community is one in which improvement in the quality of human life is achieved in harmony with improving and maintaining the health of ecological systems; and where a healthy economy's industrial base supports the quality of both human and ecological systems."
> (*Indigo Development* http://www.indigodev.com/Sustain.html)

> "A sustainable community uses its resources to meet current needs while ensuring that adequate resources are available for future generations. It seeks improved public health and a better quality of life for all its residents by limiting waste, preventing pollution, maximizing conservation and promoting efficiency, and developing local resources to revitalize the local economy."
> - *Concern, Inc. (1993)*

A primeira definição evidencia a importância do sentido de comunidade na procura de uma comunidade saudável através de uma abordagem integrada e sistémica. A segunda definição ressalta uma cadeia de dependências entre a qualidade de vida das pessoas e a qualidade dos sistemas ecológicos, e entre estas duas e a economia de base da comunidade. A última definição salienta o factor intergeracional na utilização dos recursos e considera a comunidade como um sistema em que os *inputs* (recursos locais) devem ser desenvolvidos e em que os *outputs* (resíduos, poluição) devem ser limitados e minimizados.

O Movimento das Comunidades Sustentáveis

O movimento das comunidades sustentáveis (*Institute for Sustainable Communities* http://www.iscvt.org/FAQscdef.html) pretende incentivar o desenvolvimento de aglomerados urbanos segundo estratégias de sustentabilidade que valorizam: a comunidade como um todo, a protecção dos ecossistemas, a participação dos cidadãos e uma estrutura económica baseada na auto-suficiência. Estas comunidades, que podem ser definidas de acordo com a definição apresentada no

ponto anterior, pretendem assim gerar um forte sentido de comunidade e sentido de pertença. Todos os sectores de actividade – empresas, grupos mais desfavorecidos, ambientalistas, associações cívicas, representantes governamentais e organizações religiosas – se mobilizam para atingir os objectivos comuns, que correspondem a uma "visão" da comunidade. De modo a proporcionar uma maior participação a todos os níveis, o debate público é encorajado, e as colaborações entre entidades públicas e privadas são incentivadas.

Este movimento pretende, acima de tudo, contribuir para o aparecimento de comunidades que vivem segundo princípios mais eficientes e sustentáveis.

Síntese

Foi apresentada neste capítulo uma breve reflexão, em que salientámos alguns marcos importantes, do ponto de vista utópico no planeamento urbano do século XX. Apontámos as principais utopias da primeira metade do século, e princípios orientadores, nomeadamente o conceito de sustentabilidade, para um estudo de visão utópica mais recente.

O pensamento utópico consiste num importante meio de procura de uma sociedade melhor, num território melhor organizado e melhor administrado. Se essa busca não conduz normalmente à tal sociedade perfeita numa cidade ideal, é, no entanto, sinónima da vontade de mudança e ajuda a compreender a sociedade como um todo e a decifrar o papel das minorias (Bessa, 1998).

Com efeito, a sociedade contemporânea parece viver num mundo em que já foi tudo inventado. Actualmente, tudo é regenerado, revivido ou reciclado. Enquanto a primeira metade do século XX é caracterizada pelas grandes utopias, a segunda metade parece ser distinguida por *distopias*. No capítulo seguinte analisaremos a cidade contemporânea, com todas as suas realidades, virtudes e defeitos. Esta análise, embora focando aspectos gerais da contemporaneidade, debruça-se sobre os aspectos que consideramos pertinentes para o estudo dos novos tipos de produção de cidade ao nível habitacional (comunidades residenciais fechadas ou condomínios fechados).

Com base no estudo da cidade actual e real pretendemos extrapolar sobre quais as utopias necessárias à sociedade e contexto pós-moderno, e defender a necessidade de um pensamento utópico como alavanca para a mudança e para o desenvolvimento.

II. A CIDADE CAÓTICA

Introdução

O capítulo anterior visou abordar sucintamente as visões utópicas da história do urbanismo desde o início do século XX até ao momento presente. Pretendemos com essa perspectiva de análise, "olhar a cidade" segundo um prisma de lugar ideal ou perfeito. Este imaginário de lugar perfeito, como constatámos, é variável ao longo do tempo, de acordo com o contexto socio-cultural, económico e político, e de acordo com o pensamento dos autores visionários. Identificámos utopias enquadradas no movimento do Modernismo, correspondendo aproximadamente à primeira metade do século XX, e sublinhámos o início de outro tipo de utopia na segunda metade do século XX.

Neste capítulo iremos "olhar para a cidade" real e contemporânea. Chamamos a esta cidade caótica visto se tratar da cidade fora da ordem perfeita, fora da concepção utópica.

A cidade contemporânea desponta do movimento do Pós-Modernismo. Enquadramos, assim, o espaço urbano e as suas problemáticas em consonância com os princípios deste movimento, contrapondo sempre as mudanças do passado para o presente, do Modernismo para o Pós-Modernismo. A necessidade de manter presente este urbanismo do passado resulta da natureza dos próprios espaços urbanos. Na realidade, encontramos marcas de modernismo não só na cidade, mas também no urbanismo que se pratica actualmente.

O Caos e a Ordem

A noção de *caos* está normalmente associada a desordem, irregularidade e confusão, ao contrário de *ordem* que significa disposição regular e metódica, organização e regularidade. No capítulo anterior, as utopias traduzem lugares de ordem absoluta e perfeita, a certeza de que tudo funciona bem porque tudo está em

ordem e de acordo com o planeado, é a principal ideia dos lugares utópicos.

Nos anos 80, alguns teóricos japoneses debruçam-se sobre a teoria do caos urbano, defendendo que existe ordem no caos, utilizando a noção de caos metaforicamente. Shinohara justifica que a desordem ou ordem espontânea é mais eficiente do que a ordem planeada e Ashihara defende a existência de uma "ordem escondida" (*in* Ascher, 1998). As cidades orientais têm, contudo, lógicas de desenvolvimento diferentes das ocidentais. A ideia dessa ordem subjacente ao caos urbano aparente evidencia sobretudo o conjunto de políticas urbanas que de certo modo harmonizam ou uniformizam as intervenções individuais.

Segundo Marcuse (1995), assistimos recentemente a uma inversão na teoria urbana. Se no modernismo assistimos a uma tentativa de suplantar o caos pela ordem, nas cidades contemporâneas, em oposição, podemos considerar a tentativa de impor o caos sobre a ordem. Esse estado caótico é o reflexo da prática e traduz-se numa tendência de encobrir e suplantar uma ordem difusa e implantada através de uma anarquia visível. A linguagem subjacente ao movimento pós-moderno exprime-se num desejo de espontaneidade, falta de ordem, e falta de planeamento. O pós-modernismo rejeita, efectivamente, a ideia de superar o caos com a ordem (Marcuse, 1995, p245).

Podemos elaborar aqui uma pequena incursão na teoria do caos para tentarmos extrair algumas analogias com os sistemas urbanos. A *teoria do caos* é, por definição (Gleick, 1994) no campo da matemática pura, o estudo qualitativo do comportamento não periódico instável de sistemas determinísticos dinâmicos não lineares, ou seja, sistemas capazes de evoluir a partir de condições iniciais às quais são extremamente sensíveis. Note-se desde já que não iremos aprofundar esta teoria em termos matemáticos nem tão pouco em termos computacionais. No entanto, pensamos que uma referência a esta teoria, ainda que superficial, nos ajudará a percepcionar a cidade caótica através de uma outra perspectiva. A teoria do caos, que começou a emergir a partir dos anos 50, equacionada mais concretamente por Edward Lorenz em 1961 e, inicialmente, aplicada no campo da matemática e das ciências exactas viria mais tarde a estender-se a outras áreas como a arte e a arquitectura já nos anos 80 e na primeira metade dos anos 90. A nova concepção de caos – caos determinístico – em oposição à noção de caos termodinâmico, que diz respeito à desordem total, funciona como "uma espécie de inteligência operativa, manifestável nas diferentes escalas de organização da matéria e do saber, conferindo aos sistemas dinâmicos a capacidade de lidar com situações novas" (Silva, 1999, p105). A ciência do caos torna-

se não só uma teoria como um método, espalhando-se sobre várias áreas do saber e conduzindo a uma interdisciplinaridade que se tem vindo a perder com a especialização. A teoria do caos denuncia, por um lado, a possibilidade de erros iniciais ainda que ínfimos e permite-nos, por outro lado, a compreensão de que mesmo os sistemas mais complexos e instáveis têm subjacente uma ordem quase perfeita.

A geometria do caos traduz-se no conceito de geometria fractal. O termo fractal deriva do latim *fractus* que significa irregular ou quebrado. A teoria da fractalidade desenvolve-se em paralelo com a teoria do caos tentando explicar a complexidade inerente a esta última. Mandelbrot, um matemático polaco, apercebe-se do fenómeno de "invariância de escala" derivado de dois aspectos: a auto-semelhança e o desdobramento de escalas. Os fractais são formas geométricas que se apresentam igualmente complexas nos seus detalhes e na sua forma global (Mandelbrot, 1983). Ou seja, se fizermos um *zoom* de um pedaço de fractal até ao mesmo tamanho do todo, este pedaço deve parecer-se com o todo ainda que com algumas pequenas variações. O fractal é, assim, o reflexo do conflito entre descontinuidade (de escala) e permanência (de forma) (Silva, 1999).

Batty e Longley, consideram que a geometria fractal constitui um instrumento fundamental na análise e simulação do crescimento das cidades e, no livro *Fractal Cities*, de 1994, apresentam alguns exemplos de urbanização fractal. O seu estudo visa o uso da geometria fractal como forma de entender a forma física das cidades, evidenciando que estas evoluem e crescem de forma que, à primeira vista, aparentam ser irregulares, mas quando estudadas em termos de fractalidade ilustram uma ordem escondida que revela a sua complexidade e diversidade. O mundo apresenta-se caótico, descontínuo e irregular na sua forma física superficial, mas por trás desta primeira impressão esconde-se uma ordem contínua.

Para alguns autores, como Arida (2002), a análise fractal apresenta limitações por não tomar em consideração os aspectos subjectivos do contexto urbano, mas admite poder constituir uma ferramenta na simulação e análise da forma urbana. Arida prefere, deste modo, criar um cenário no qual imagina como seria a cidade se observada através dos conceitos da teoria quântica (mais abrangente) e das suas implicações filosóficas, estabelecendo relações metafóricas entre a teoria quântica, o desenho urbano e a concepção da cidade.

No nosso entender, a análise da fractalidade vai mais além do que o estudo geométrico, que em teoria urbana se aplica ao estudo da forma física da cidade. O objecto fractal reporta-nos para a fragmentação dos espaços. O fragmento torna-se

tão importante como o seu todo. Os territórios urbanos resultam em territórios dentro de territórios dentro de territórios. Os espaços urbanos fecham-se sobre si mesmo, criando espaços urbanos internos que tentam recriar os espaços de ordem superior. Surgem assim os centros comerciais, os parques temáticos, e as comunidades fechadas (*gated communities*) que no caso de países como os Estados Unidos, constituem autênticas cidades dentro de cidades. Cada fragmento de cidade tenta recriar uma "alma urbana", uma identidade, uma comunidade. Esses fragmentos tendem, no entanto, cada vez mais para espaços onde a "forma segue o medo", isto é, onde os espaços são cada vez mais fechados, controlados, vigiados e exclusivos. Estes aspectos são aceites consensualmente como caracterizadores do urbanismo pós-moderno.

A fragmentação e a desordem aparente, ou ordem subvertida, parecem assim estar fortemente presentes nas cidades contemporâneas. Mas as cidades não são desordenadas e tão pouco isentas da acção do planeamento. A questão está em saber que ordem e que planeamento, para que objectivos e com que fins (Marcuse, 1995). Os vários agentes intervenientes e os vários interesses actuam, por vezes, em direcções opostas. O mercado, as autoridades, os interesses económicos e os interesses sociais são muitas vezes contraditórios, embora cada um dos agentes desenvolva a sua ordem. Se no caso do modernismo a ordem podia ser encontrada nos grandes planos que traduziam as verdades absolutas, o planeamento racional de ordens sociais ideais e a massificação da produção, no caso do pós-modernismo encontramos a heterogeneidade, a diferenciação, ou como Charles Jencks (1989) aponta como conceito chave – o pluralismo.

O Debate (ou Pensamento) Pós-moderno

O conjunto de fragmentos de ideias e de experiências práticas quando considerados em comum parecem apontar para uma nova corrente a que se denominou chamar de pós-modernismo. O estudo de um (novo) movimento cultural resulta quase sempre numa análise comparativa com os restantes movimentos, existentes ou passados. Iremos proceder a uma sucinta abordagem do debate em volta do pós-modernismo precisamente recorrendo a comparações com o modernismo.

O conceito de pós-modernismo pode apontar para diferentes interpretações (Irvine, 1998; Madani-Pour, 1995):

- após o modernismo: uma extensão ou prolongamento de tendências ainda presentes no modernismo;
- reacção ao modernismo: uma oposição, resistência aos aspectos do modernismo;
- equivalência a uma última fase do capitalismo: associado a uma fase pós-industrial;
- era histórica posterior à moderna: uma divisão temporal;
- ecletismo artístico e estilístico: um conjunto de formas e mistura de estilos de diferentes culturas ou diferentes períodos;
- fenómeno da globalização de culturas, raças, imagens, capital e produtos: uma era associada à informação, com uma redefinição de identidades, e um sentido de cultura global.

Alguns autores admitem apenas uma destas perspectivas ou considerar o pós-modernismo como a confluência de todas.

Charles Jencks é o primeiro autor a referir o termo "pós-modernismo" no campo da Arquitectura em 1947. O debate ocorre, então, considerando não só os estilos artísticos, mas também as alterações na sociedade e a relação do trabalho artístico com a política. Lyotard (1989) aponta, como justificação de uma nova corrente, o aparecimento de sucessivos períodos e a falta de confiança no desenvolvimento como aliado do progresso. Lyotard ressalta a tendência modernista para as "grandes narrativas" que exprimem as crenças e práticas de uma cultura, em oposição às "mini-narrativas", que despontam na segunda metade do século referentes a pequenas práticas e eventos locais. Deste modo, o autor aborda o fim das grandes narrativas de carizes totalitárias, que são substituídas pela diversidade das pequenas narrativas – *a patchwork of little narratives* – que não pretendem, contudo, um fim para as narrativas. O mundo pós-moderno de Lyotard é um mundo em que as decisões são tomadas a nível local e aplicadas num contexto local, e os indivíduos participam a esse nível, de tal modo que as suas crenças e práticas correspondem a uma identidade própria.

Habermas (1990), contudo, considera que o pós-modernismo é uma combinação de anti-modernismo e pré-modernismo, visto a sociedade ainda se reger por processos capitalistas, considerando a modernidade como "um projecto incompleto". Habermas critica Lyotard por acentuar que a importância atribuída ao local não

permite um distanciamento suficiente e capaz de resultar num julgamento imparcial.

No pensamento de Baudrillard (1989, 1991) entramos num mundo pós-moderno a partir do momento em que é a produção de imagens e de informação, e não a produção de bens materiais, que determina quem possui o poder.

Jameson e Habermas (Harvey, 1993) consideram que a linguagem, as imagens e outros fenómenos culturais são tão importantes, ou mais, do que os processos económicos ou políticos para a produção de uma ordem social contemporânea.

Harvey (1992; 2001), outra importante referência no debate da transição entre estes dois movimentos culturais, preocupa-se com a análise dos conflitos urbanos, tentando resolvê-los através de uma base filosófica e moral. Estuda diferentes grupos sociais e as suas posições, na procura de princípios que regem a justiça social urbana. Defende os grupos minoritários e os grupos representativos da sociedade, e conclui não existir uma única justiça universal. Concorda com Engels e afirma que a justiça varia com o tempo, o lugar e com os indivíduos. David Harvey (1993) inicia o seu estudo com a teoria marxista num contexto modernista e aborda, posteriormente, o pós-modernismo utilizando um discurso crítico no qual defende que os diferentes grupos de uma sociedade pós-modernista discordam entre eles porque os vários pontos de vista baseiam-se nas visões do mundo que cada grupo possui. Estes pontos de vista desencadeiam, assim, vários discursos que devem ser compreendidos, e que para Harvey se salientam como o objectivo da teoria crítica pós-modernista.

No pós-modernismo substituímos as noções de ordem por anarquia, controlo por oportunidade, necessidade por desejo, história por destino, função por significado. Se o modernismo é caracterizado por propriedades como: construção, sociedade, comunidade, permanência e similaridade, o pós-modernismo é associado a: desconstrução, etnicidade, localidade, pluralismo, efemeridade e diversidade (Watson e Gibson, 1995).

No quadro seguinte apresentamos, resumidamente, algumas das principais características apontadas ao pós-modernismo em contraste com o modernismo:

Modernismo	Pós-modernismo
Romantismo / Simbolismo	Parafísica / Dadaísmo
Grandes narrativas e metanarrativas da história, cultura e identidade nacional; mitos de origem cultural e étnica	Rejeição das grandes narrativas; narrativas locais;
Crença nas "Grandes Teorias" para representar o conhecimento e explicar tudo	Rejeição de teorias totalitárias; procura de teorias localizadas
Fé em, e mitos em, unidade social e cultural, bases bem definidas para unidade social / nacional / étnica	Pluralismo social e cultural, falta de unidade, bases indefinidas de unidade social / nacional / étnica
Grandes narrativas do progresso através da ciência e da tecnologia	Cepticismo no progresso, reacções anti-tecnologia
Sentido de unificação, "individualismo", identidade unificada	Sentido de fragmentação, identidades múltiplas e conflituosas
Selecção	Combinação
Ideia de "família" como unidade central da ordem social; modelo de classe média, família nuclear	Unidades de famílias alternativas, alternativas ao modelo de casamento da classe média, identidades múltiplas para os ambientes familiares
Hierarquia	Anarquia
Ordem, controlo centralizado	Ordem subvertida, perda de controlo centralizado, fragmentação
Crença e investimento na política a um nível elevado (nacional, partidária)	Confiança e investimento na micro política, política local
Crença no "real"; autenticidade de "originais"	Hiper-realidade, saturação da imagem, simulações mais poderosas do que o "real"; imagens e textos sem "original"
Dicotomia de cultura a altos e baixos níveis (cultura popular e oficial)	Mistura de culturas, valorização da cultura pop, formas culturais híbridas
Cultura de massa, consumo em massa, marketing em massa	Desmassificação da cultura, nichos de produtos
Arte como objecto acabado e autêntico do artista e reconhecido segundo determinados parâmetros consensualmente standardizados	Arte como um processo, performance, produção; arte como reciclagem de cultura e reconhecida por subculturas que partilham alguma identidade com o artista
Enciclopédia; grandes conhecimentos Livro e biblioteca	Web; navegação, gestão da informação, conhecimento *just-in-time* Hipermedia, Web e Net como sistemas de informação
Conhecimento centralizado	Conhecimento disperso, disseminado, em rede
Determinação	Indeterminação
Transcendência	Imanência
Clara dicotomia entre orgânico e inorgânico, humano e mecânico	Mistura de orgânico e inorgânico, humano e mecânico e electrónico

Quadro II.1 – Características do Modernismo e Pós-Modernismo
Adaptado de: Harvey (1993, p43 retirado de Hassan, 1985) e Irvine (1998)

O debate em torno do movimento do Pós-Modernismo pode desenvolver-se segundo, Gibson e Watson (1995), em três vertentes:

- estética pós-moderna e as suas influências nos estilos arquitectónicos, artísticos e culturais;
- condição socio-económica da pós-modernidade, resultante das implicações da globalização na reestruturação espacial;
- paradigma do conhecimento pós-moderno, resultante da influência do pós-estruturalismo.

O nosso estudo incide essencialmente sobre as questões territoriais nas cidades contemporâneas e, portanto, sobre o urbanismo contemporâneo. No entanto, a interdisciplinaridade subjacente a uma análise urbana implica necessariamente uma inevitável sobreposição das três perspectivas de análise.

O Urbanismo Contemporâneo / Pós-moderno

Neste ponto iremos analisar de que forma o movimento do pós-modernismo se manifesta ao nível do urbanismo. Referimos algumas das características pós-modernas e pretendemos agora identificar de que modo essas características estão presentes no espaço urbano.

Embora tenham aparecido manifestações pós-modernas a nível da arte e arquitectura a partir da segunda metade do século XX, só se começa a pensar em pós-modernismo no urbanismo um pouco mais tarde, já na década de oitenta e noventa. Charles Jencks data, simbolicamente, o fim do modernismo na arquitectura e a passagem para o pós-modernismo no dia 5 de Julho de 1972 quando o conjunto habitacional *Pruitt-Igoe* de Le Corbusier é demolido. No entanto, se considerarmos as críticas anti-modernas da teoria urbana dos anos sessenta, e se considerarmos o pós-modernismo como uma reacção ao modernismo, podemos admitir que essas manifestações críticas se enquadram já no nascimento de uma nova corrente pós-moderna do urbanismo.

As alterações urbanas que podem coincidir com a queda do Modernismo resultam da confluência de várias tendências emergentes na cidade: *gentrification*[1], conservação do património, grandes projectos de arquitectura, desenho urbano, e um planeamento mais participativo.

Alguns autores (M. Dear, A. Scott, E. Soja, e outros) defendem o aparecimento de uma Escola no Sul da Califórnia, a "Escola de Los Angeles", em analogia com a Escola de Chicago dos anos 20 e 30. A primeira referência é registada num número especial da revista *Society and Space* de 1986. A formação de uma Escola de Los Angeles nos anos 80 justifica-se, segundo Dear e Flusty (1998), a partir da coexistência de alguns factores:

[1] O termo *gentrification* pode ser traduzido para português como elitização, no entanto, optámos por manter o termo em inglês.

- a intersecção de projectos de investigação empíricos e teóricos sobre esta área num determinado momento temporal;
- a ocorrência de estudos num dos locais menos estudados dos Estados Unidos;
- a atracção de académicos e investigadores pelos estudos e projectos;
- e, o desenvolvimento de uma zona do globo delimitada pelo Pacífico em que Los Angeles se afirma como uma das capitais globais.

Los Angeles é normalmente apontada como o protótipo da metrópole pós-moderna e do urbanismo norte-americano do século XX, por autores como Davis (1998), Dear (1995), Soja (2001) e outros. Se Paris é considerada a capital do século XIX, Los Angeles desempenha o mesmo papel no século XX. Para Soja, Los Angeles é uma metrópole descentralizada e dispersa, fortalecida pela fragmentação resultante do pós-fordismo. Este autor (Soja, 1995; 2001) considera que, se existe uma Escola de L.A. como vários autores alegam, as suas principais componentes em termos de pensamento seriam:

(1) uma metrópole industrial pós-fordista;

(2) uma *Cosmopolis* ou a cidade-região globalizada;

(3) uma *Exopolis* pós-suburbana ou megacidade;

(4) uma cidade fractal de desigualdades intensificadas e caracterizada por uma polarização social;

(5) um arquipélago *carceral*[2] de cidades fortificadas;

(6) uma colecção de *Sim*-cidades hiper-reais, onde a vida humana se desenrola entre um mundo real e outro imaginário, em analogia com o jogo *SimCity*.

Assim resumidos os seis discursos apresentados por Soja, podemos concluir, muito sucintamente, que o pós-fordismo e a globalização correspondem às principais influências das alterações verificadas na cidade. Estas alterações resultam em termos da forma urbana, numa descentralização e dispersão da metrópole, e em termos sociais, numa polarização social, com assimetrias e desigualdades cada vez mais acentuadas. A cidade pós-moderna apresenta-se como uma paisagem urbana caracterizada, por um lado, por células fortificadas e, por outro lado, por simulações de imaginários urbanos.

[2] O vocábulo *carceral* pode ser traduzido para português como prisão ou cárcere.

Dois outros urbanistas Dear e Flusty (1998) sugerem alguns tópicos para o debate pós-moderno no que denominam de urbanismo *proto-pós-moderno*. Trata-se de um processo urbano liderado por uma reestruturação global numa sociedade multicultural e heterogénea, mas distinguida pela polarização social e política. Os habitantes são conduzidos ao consumo de paisagens de sonho (*dreamscapes*) – locais que se enquadram numa lógica de *marketing* urbano – embora os mais desfavorecidos sejam levados a viver em áreas excluídas, nas chamadas cidades fortificadas. A exclusão dos mais pobres das áreas privadas e proibidas é feita, normalmente, através de sofisticados sistemas de segurança. Os autores concluem apontando para quatro temas: a globalização, a polarização, a fragmentação e ecletismo cultural, e a tecnologia e era da informatização (considerada nas cybercidades). Estes aspectos devem, segundo os autores, ser considerados em comum na análise das transformações dos processos urbanos.

No livro *Postmodern urbanism*, de Ellin (1999), encontramos uma crítica ao urbanismo pós-moderno organizada segundo quatro temas. O autor refere que a forma dos espaços pós-modernos é influenciada por quatro aspectos, que sugestivamente denomina por quatro "Fs": "Fiction", "Fear", "Finesse", e "Finance":

- "Fiction" (ficção): a excessiva importância dada à aparência exterior ou a preocupação por reproduzir imagens que pretendem suscitar um sentido de urbanidade, pertença e comunidade remetem-nos para a questão da simulação da realidade;

- "Fear" (medo): a insegurança e o medo desencadeiam um processo crescente de privatização de espaços, como sejam, as comunidades fechadas, os centros comerciais, etc, e que resultam em novos ambientes urbanos;

- "Finesse" (fineza): a preocupação pelo significado simbólico da arquitectura, com o contexto e conteúdo, e não apenas com o estilo leva a uma importância reforçada pela figura do projectista. O arquitecto ganha protagonismo através de uma atitude mais individualista. Por outro lado, o projectista pretende tratar os problemas urbanos de forma holística, envolvendo-se mesmo politicamente. Contudo, a abordagem final resulta baseada sobretudo na cosmética e assistimos, assim, a um desfasamento para com as intenções estéticas e simbólicas.

- "Finance" (finanças): o reforço da subjugação do desenho urbano às forças de mercado, com o crescimento das cidades apoiadas nas economias globais e a

maior competitividade entre as empresas parece estar a influenciar decisivamente alguns investimentos ao nível urbano.

Os temas tratados por Ellin são na sua maioria comuns aos referidos por outros autores. No fundo, trata-se de abordar o pós-modernismo no urbanismo de diferentes perspectivas, mas realçando sempre algumas questões fundamentais.

Os modos de produção de cidade, enquanto processos de urbanização, parecem, portanto, estar a ser estabelecidos por alguns destes tópicos do debate que são, consensualmente, aceites por vários autores na revisão da literatura. Analisaremos em seguida esses tópicos, ainda que sucintamente. Estas condicionantes dos novos processos de urbanização na cidade pós-moderna constituem aparentemente desordens mas, possivelmente, as novas ordens pós-modernas.

A análise da problemática urbana contemporânea pode ser dividida em tópicos de análise que constituem as desordens do caos pós-moderno. Consideramos deste modo cinco tipos de desordem:

- (Des)ordem económica,
- (Des)ordem física,
- (Des)ordem social,
- (Des)ordem política, e
- (Des)ordem estética ou cultural.

AS (DES)ORDENS DO CAOS PÓS-MODERNO

As características apontadas anteriormente e referidas, por vários autores, como os principais tópicos do debate são agora denominadas ordens ou desordens do caos pós-moderno. No seu todo a cidade é caótica, como vimos inicialmente, por ser real, mas também porque é aparentemente desordenada. Tentaremos decifrar a ordem escondida em cada componente, ou seja, os processos subjacentes às várias perspectivas de produção de cidade.

A (DES)ORDEM ECONÓMICA

A cidade, em geral, sempre se regeu por forças de mercado. O espaço urbano

produzido torna-se resultado das aglomerações da população com vista a uma optimização do funcionamento desse mesmo espaço. Em todas as sociedades e ao longo dos tempos houve sempre a necessidade de aglomeração de modo a estabelecer relações e redes de trocas entre os indivíduos e instituições. A criação de redes de trocas ou contratos, através de instituições mais ou menos formais, tem evoluído com o tempo. Assistimos recentemente a uma maior complexidade no funcionamento dos mercados, resultado em parte da maior complexidade das redes onde assentam.

Com o pós-modernismo presenciamos também novas forças condicionadoras de uma nova ordem económica. Destacamos essas forças em três pontos: o pós-fordismo, a globalização e as novas tecnologias de informação.



Figura II.1 – Três forças condicionadoras da cidade pós-moderna

O Pós-Fordismo

A metrópole industrial pós-fordista é originada pela reestruturação da base económica da urbanização, enquanto consequência da evolução da produção em massa e do consumo em massa para sistemas produtivos mais flexíveis. Fazem parte das novas formas pós-fordistas, a implementação não só de indústrias altamente especializadas e mas também de pequenas indústrias que trabalham para, ou estão acima de, grandes indústrias. Estas últimas resultam normalmente de privatizações,

da divisão das grandes indústrias noutras de menor dimensão e sua compartimentação por funções ou actividades, e resultam de gestão descentralizada dentro das grandes indústrias. Um outro traço a referir é ainda a entrega imediata, ou a prática "*just-in-time*", de produtos.

As implicações de uma desindustrialização e paralela terciarização são evidentes na economia urbana, na localização de áreas residenciais e de locais de trabalho na cidade. Os impactos urbanos resultam no crescimento dos centros de serviços altamente especializados e financeiros, em detrimento dos locais de produção mais industrial. Em termos territoriais, os serviços tornaram-se cada vez mais desarticulados em relação à produção, embora os avanços tecnológicos não signifiquem uma total independência do sector industrial. Em termos espaciais, a lógica de localização empresarial e de indústrias voltadas para a tecnologia e informatização encontra-se condicionada pelo acesso à informação.

A Globalização

A globalização é, geralmente, entendida como a "compression of the world and the intensification of consciousness of the world as a whole bringing with it the deepening and widening of world wide social relations which link distant localities in such a way that local happenings are shaped by events occurring many miles away and vice versa" (Robertson, *in* Soja, 2001, p191). Parece consensual afirmar que vivemos num mundo dominado pela globalização e que existe uma economia e sociedade globais, pelo menos nos países desenvolvidos. Mas se para alguns autores, a globalização constitui uma ameaça para os valores, diversidade e autonomia local, outros defendem que ela constitui uma alteração do contexto no qual o desenvolvimento local se desenrola (Amin e Thrift, 1999). A muito citada expressão "think globally, act locally" leva-nos ainda a um desvio do discurso da globalização através de uma outra perspectiva designada por "glocalização" (termo introduzido por Erik Swyngedouw), equivalente ao reconhecimento de que o fenómeno da globalização opera ao nível mundial mas é continuamente aplicado à escala local (Soja, 2001). A globalização não implica um processo de homogeneização e semelhança dos locais, mas antes uma preservação das diferenças e diversidades intrínsecas aos locais.

A globalização e os processos de internacionalização permitiram a formação de um sistema de "cidades globais" ou capitais mundiais como Los Angeles, Nova Iorque, Tóquio, Paris, Londres, Sidney, Hong Kong e São Paulo, que espalham a sua influência a grande parte das restantes áreas urbanizadas. O fenómeno do mercado económico internacional não é recente, mas a escala global a que se verifica e o nascimento de uma era da informatização fazem com que a globalização seja considerada um dos factores mais importantes e com grandes repercussões a vários níveis. As cidades globais impõem-se como locais de controlo altamente especializados na organização da economia mundial, como lugares estratégicos para as empresas financeiras e os serviços especializados, como espaços de produção (de serviços especializados e de inovações no campo das actividades financeiras) e, não só, como centros de coordenação de processos e como mercados de produtos e inovações. Estas quatro formas constituem as principais alterações das grandes capitais mundiais que as transformaram gradualmente em cidades globais (Sassen, 1991), e que provocaram um grande impacto na actividade económica internacional e na forma urbana. As cidades globais destacam-se essencialmente pela produção e transacção de serviços e pelo crescente aumento da actividade financeira internacional. Sassen (1991, 1994) defende que a globalização, a par com o avanço das tecnologias no campo das telecomunicações, reforça o poder das grandes cidades, e constata ainda um aumento nas densidades urbanas de cidades globais, como Nova Iorque, Londres, Tóquio, e Sydney. Segundo este autor, as tecnologias da informação que podiam ser interpretadas por alguns como um factor de neutralização geográfica actuam pelo contrário como factores de concentração espacial. Essa concentração actua essencialmente ao nível da centralização dos centros de telecomunicações. A tendência de aglomeração pela globalização e dispersão de actividade económica é possibilitada pelas inovadoras capacidades das telecomunicações.

A globalização não implica apenas o estabelecimento das grandes capitais mundiais. Podemos verificar os efeitos da globalização em diversas áreas como a teoria social, o desenvolvimento da sociedade, a reestruturação económica e da relação urbano-regional, uma nova divisão internacional do trabalho, a formação de regiões globais, a representação da identidade, a cidadania transnacional, e uma reafirmação do poder local (Soja, 2001, p190).

Algumas das componentes da globalização económica apontam para: a grande mobilidade de pessoas, bens e serviços, os avanços tecnológicos de um grande

número de países, a abertura de barreiras ao mercado internacional (através de acordos económicos e da formação de mercados económicos, como por exemplo a Comunidade Europeia), a industrialização de países do Terceiro Mundo, a emergência de instituições com elevado poder financeiro a nível global, e a grande concentração de poder político e económico nas cidades globais. Manuel Castells (2003) vê a economia global como um "espaço de fluxos", apontando que as tecnologias da informação representam uma questão fundamental na nova lógica organizacional, e são estas que governam as acções de poder e controlo nas organizações, em vez de serem as questões espaciais a reger num "espaço de lugares". A economia global pode assim ser vista como um "espaço de fluxos", ou sem limites físicos, ou centralizada nos pólos do poder económico e financeiro que se traduzem nas cidades globais, ou ainda como uma conjugação das três (Amin e Thrift, 1999).

A globalização não deve ser encarada apenas como um fenómeno político e económico (relativo ao poder político, ao capital e centros financeiros, telecomunicações e fluxos de informação) mas ser também estudada em termos sociais e culturais. Além do seu poder financeiro e económico, as cidades globais constituem pólos populacionais multiculturais. A cultura global apresenta-se como um fenómeno heterogéneo, desenraizado dos correspondentes territórios, facilitados pela grande rapidez e facilidade de comunicação, ou seja, de fluxos culturais. Os fluxos de cultura abrangem, segundo Appadurai (*in* Amin e Thrift, 1999), *global ethnoscapes*, *global mediascapes* e *global ideoscapes*. O primeiro diz respeito à mobilidade de pessoas, quer sejam turistas, imigrantes, refugiados ou exilados. O segundo tem a ver com a rapidez de comunicação, da utilização electrónica, ou não, dos *media* que, por sua vez, permite a transmissão imediata de informação. A última componente corresponde a valores como liberdade, democracia, soberania, direitos humanos e cidadania. Não devemos entender a globalização cultural como sinónimo de homogeneização, mas como um esforço em defesa das diferenças nas semelhanças entre uma simbiose de real e imaginário.

A diversidade cultural que emerge como uma nova característica da cidade global, produz uma nova desordem que denota mais uma ameaça do que uma oportunidade. Sandercock (1998) aponta a visão negativa associada ao fenómeno de multiculturalismo, afirmando que a ameaça é psicológica, económica, religiosa e cultural, e que se reflecte num medo dos "outros", aqueles que são marginalizados, afastados e excluídos da comunidade. A diferença racial, étnica ou cultural tem suscitado vários debates de defesa das minorias e conduzem a "políticas de diferença"

que privilegiam normalmente a subjectividade e a experiência. A diferença não reside apenas na tolerância e na valorização por parte da sociedade. Significa fundamentalmente ser diferente "within an inclusive society" (Sandercock, 1998, p125), ou seja, as pessoas (minorias) querem ser reconhecidas e valorizadas como diferentes numa sociedade de cidadãos com direitos e capacidade de participação.

A globalização, além de criar uma reconfiguração das áreas urbanas, que altera a imagem física e social das cidades, gera ainda uma grande competição entre as cidades. Existe disputa por grandes projectos de investimento que consistem, muitas vezes, em projectos de arquitectura de elevado prestígio. Outros projectos correspondem a grandes infra-estruturas, vias e telecomunicações, ou concretizam-se em eventos culturais, feiras internacionais e festivais. A concorrência é global, embora cada interveniente pretenda defender imagens locais. Os grandes projectos de desenvolvimento urbano assumem-se, na maior parte das vezes, como operações cirúrgicas, pontuais, separadas do restante tecido urbano. A "cidade internacional" exclui do ponto de vista político e geográfico, e os espaços internacionais tornam-se privados e exclusivos nessa mesma cidade (Newman, 1997).

As Novas Tecnologias de Informação

Vários autores têm abordado o tema das novas tecnologias da informação e das suas repercussões em termos do urbanismo contemporâneo. Poderá pensar-se que as novas tecnologias da informação actuam como um "solvente" na cidade (Berry *in* Gillespie, 1992), que por sua vez, permite a dispersão das actividades no espaço e no tempo. Efectivamente, é certo que alguns movimentos físicos de pessoas, bens e serviços, e de informação são substituídos por meios de comunicação equivalentes, que diminuem a necessidade de mobilidade. Este facto, da substituição de movimentos físicos por electrónicos, leva-nos a admitir uma considerável redução no consumo energético. Contudo, não nos podemos esquecer que estas novas tecnologias não se encontram disponíveis de forma homogénea no território, nem distribuídas convenientemente pela população. Existem, sem dúvida, assimetrias e desigualdades espaciais e sociais. Por outro lado, as cidades sempre se afirmaram como centros de controlo da comunicação e acesso à informação, dependendo o poder e o desenvolvimento urbano fortemente desse controlo e acesso. Gillespie

(1992) conclui que, em vez de "solvente", as tecnologias de informação actuam como um poderoso campo magnético, ou "supercola electrónica", que fortalece a influência da cidade numa rede nodal de comunicações. Castells (2003) refere igualmente que as novas tecnologias reforçam o papel centralizador e a autoridade funcional da cidade. A sua "cidade informacional" (*networked* ou *informational city*) sobrepõe-se à cidade global ao articular as funções da economia global, numa rede de centros de informação e de decisão.

Graham e Marvin (2001) abordam o tema das novas tecnologias e outras infra-estruturas numa perspectiva de análise geográfica, e opinam que os processos inerentes a estas redes de infra-estruturas contribuem para a fragmentação do tecido físico e social das cidades, que denominam de "urbanismo estilhaçado" (*splintering urbanism*). Embora possa existir uma tendência de dispersão a nível metropolitano, as implicações das novas tecnologias na forma urbana devem, contudo, ser analisadas num contexto mais vasto em que se considerem outras variáveis. As lógicas de localização e a noção de centralidade são reconfiguradas não em termos de localização geográfica relativamente aos centros urbanos, mas em termos de acessibilidade às redes de infra-estruturas global-local.

Ao longo desta reflexão verificamos que a cidade contemporânea reúne características derivadas do pós-fordismo, dos processos de globalização e das novas tecnologias de telecomunicações. Estas são, usualmente, apontadas na revisão da literatura como as principais forças que "modelam" as grandes mudanças da cidade actual. Essas mudanças são de ordem física, porque existe uma tendência de dispersão das metrópoles, são de ordem social, porque foram identificadas desigualdades e fragmentação social, são de ordem política, porque abrangem novas formas de governação urbana, e são de ordem cultural e estética, porque dizem respeito a um imaginário urbano que tenta retratar imagens e memórias que por sua vez fazem parte de valores culturais.

Consideramos, deste modo, que a ordem económica está subjacente às restantes ordens. O pós-fordismo e a globalização constituem em primeira análise as duas principais vertentes dessa ordem económica. Na sociedade contemporânea, o sistema económico intervém com uma importância crescente, constituindo, portanto, um pilar essencial em todos os aspectos considerados.

Por conseguinte, nas quatro "desordens", que se apresentam em seguida, faremos algumas considerações de ordem económica. De salientar, como apontámos

logo na introdução ao nosso estudo, que as várias problemáticas analisadas estão relacionadas entre si tornando-se, por vezes, difícil uma análise em tópicos separados.

A (DES)ORDEM FÍSICA

Tendências de Crescimento Urbano das Cidades Contemporâneas

Ao longo da história, as cidades têm sofrido variações nos ritmos de crescimento urbano, que se devem a momentos de expansão ou declínio. As metamorfoses urbanas, do ponto de vista dos processos de urbanização, oscilam consoante forças centrífugas ou centrípetas. A cidade exerce um magnetismo, dominando económica, política e culturalmente uma vasta área na sua envolvente. O desenvolvimento urbano parece oscilar segundo um ciclo de vida, quase independente dos sistemas político e cultural nos quais toma lugar a urbanização (Nijkamp e Schubert, 1985). Este ciclo é descrito pelas várias fases do desenvolvimento urbano: urbanização (quando se assiste à expansão das áreas urbanas à custa da população das áreas rurais), suburbanização (quando se verifica a deslocalização da população e emprego para a periferia), contra-urbanização (quando o aglomerado urbano perde população e emprego) e re-urbanização (quando existe novamente um retorno às zonas centrais da cidade). Segundo estudos empíricos (de autores como Van den Berg, Bradbury, Drewett e Rossi, Drewett e Schubert, referidos em Nijkamp e Schubert, 1985) existe uma relação evidente entre o progresso económico, que tem implicações directas na população e no emprego, e as várias fases do desenvolvimento urbano.

Após a segunda Guerra Mundial, as grandes cidades norte-americanas e europeias sofreram um processo de suburbanização da população e dos empregos, facilitado pela evolução das telecomunicações, pelo alargamento da rede viária e pelo aumento da dependência automóvel. Despontam cidades com rápidos crescimentos urbanos, levando à formação de megacidades, onde se verificam complexas alterações nas zonas suburbanas, com redistribuição de empregos e das zonas habitacionais. Inicialmente este processo corresponde a uma suburbanização (extensão das áreas urbanas, mais do que o seu abandono), mas numa fase posterior as metrópoles rapidamente se transformam numa espécie de *donut* urbano devido a

um processo de abandono e declínio da qualidade urbana das zonas centrais. Mais recentemente o processo de descentralização favorece não só os subúrbios, mas também pequenos aglomerados ou mesmo áreas rurais mais afastadas das grandes cidades. Fishman (1987) descreve estes novos padrões urbanos como *technoburb* e *techno-city*. A *technoburb* diz respeito às zonas periféricas que se estendem por vastas áreas na envolvente urbana, ao longo dos principais eixos viários. A paisagem é constituída por zonas residenciais, parques industriais, centros comerciais, hospitais, escolas, complexos de escritórios, fazendo com que seja possível viver e trabalhar nesta nova noção de subúrbio. A *techno-city* identifica-se com a região metropolitana, que é alterada pelo crescimento suburbano. A área metropolitana é normalmente constituída por vários núcleos que estão interligados, por vezes mais do que com o próprio centro da cidade. Segundo Fishman (2001), não se trata de um processo de suburbanização, mas de uma alteração do conceito tradicional de subúrbio. Este apresenta-se cada vez mais independente do núcleo urbano através da deslocalização simultânea de locais de empregos – indústria, serviços especializados e escritórios – e não só de áreas residenciais. O subúrbio transforma-se na própria cidade criando uma nova forma de cidade descentralizada. A contra-urbanização como uma tendência, muitas vezes, é explicada com base numa descentralização descontínua e extensa.

No entanto, apesar desta tendência de expansão urbana existem alguns casos de abrandamento da descentralização (Breheny, 1987) que pode dever-se ao facto de a descentralização ter atingido, nalguns casos, os limites suportáveis pelas áreas metropolitanas, ou ao facto de existirem algumas forças de contenção que estão a actuar favoravelmente e a produzir efectivamente resultados como: as políticas e os incentivos de regeneração urbana, o crescimento do sector terciário nas zonas centrais, a revitalização urbana e os processos de *gentrification*. Alguns autores (Hall e Breheny, 1987; Champion e Congdon, 1987) apontam mesmo a existência de indícios de um fenómeno de "regresso à cidade".

Alguns estudos verificam menores perdas populacionais chegando mesmo a registar alguns ganhos populacionais em determinadas cidades. Champion e Congdon (1987) identificam um momento de revitalização em Londres nos anos 80, sendo esta cidade até então, normalmente, sinónima de declínio. Algumas explicações para este fenómeno podem encontrar-se no aumento de oferta de habitação em Londres, na recuperação económica da cidade e nas flutuações das taxas de construção. Os fluxos migratórios a nível metropolitano concretizam-se

apenas em momentos temporais e em determinadas zonas, embora no caso de Londres a tendência parece perdurar. Não podemos, contudo, falar de uma generalização na inversão da tendência de descentralização.

Em Portugal, cidades como Lisboa e Porto continuam a perder população para a periferia. Apesar de alguns programas de regeneração urbana, a população opta pela habitação em concelhos envolventes, contribuindo desta forma para um alastramento das áreas metropolitanas.

A cidade contemporânea caracteriza-se, essencialmente, pela reestruturação da forma urbana segundo padrões de cidade dispersa. A dispersão urbana generaliza-se em grande parte das cidades pós-modernas um pouco por todo o mundo, mas atinge importantes repercussões nas cidades norte-americanas e australianas, em contraste com as europeias. As cidades australianas, por exemplo, têm em média cerca de um quarto da densidade das cidades europeias (Stretton, 1996, p45). As cidades europeias sempre apresentaram padrões de povoamento com densidades urbanas mais elevadas. A malha urbana destas cidades é originária dos burgos medievais que cresceram de forma mais moderada e mais compacta, embora tenham expandido os limites urbanos para grandes áreas metropolitanas. Os problemas típicos das cidades norte-americanas como, por exemplo, os congestionamentos de tráfego originados pela total dependência automóvel são comuns na maioria das grandes cidades, um pouco por toda a parte.

Os problemas que as baixas densidades urbanas acarretam para o funcionamento de uma área metropolitana traduzem-se, acima de tudo, em questões de eficiência energética e de transportes, como os aumentos das distâncias das deslocações casa-trabalho, os consequentes aumentos no consumo de combustíveis, e maiores exigências nas redes de infra-estruturas que originam aumentos significativos das despesas municipais.

Os processos de desenvolvimento urbano são caracterizados presentemente pelo "urbanismo estilhaçado" e pelas formas urbanas em crescente fragmentação. Havendo, assim, uma consciência e um reconhecimento dos malefícios da cidade dispersa, assume-se um certo consenso na defesa de formas urbanas mais compactas. Todo o debate à volta da forma urbana mais apropriada para as cidades contemporâneas implica, necessariamente, uma análise através dos princípios de desenvolvimento sustentável.

A Forma Urbana

O problema das grandes cidades não se reduz só à sua dimensão mas também à sua forma interna e ao modo como a cidade ou região funciona e é gerida. As interacções urbanas traduzidas nos fluxos de bens, pessoas e informação, entre os vários locais que constituem a cidade, repercutem-se na eficiência do funcionamento da cidade. Entendemos normalmente por "forma urbana" a configuração espacial de elementos fixos numa região metropolitana. Uma questão fundamental que importa ter presente é que a forma urbana tem uma profunda influência nos fluxos da cidade mas não os determina completamente. Podem ser alcançados padrões de comunidades mais eficientes sem alteração na forma urbana, se as pessoas estiverem motivadas no sentido de se esforçarem pela eficiência em decisões como a escolha da habitação, por exemplo (Anderson *et al.*, 1996).

Lamas (2000) define forma urbana como "aspecto da realidade, ou modo como se organizam os elementos morfológicos que constituem e definem o espaço urbano, relativamente à materialização dos aspectos de organização funcional e quantitativa e dos aspectos qualitativos e figurativos" (Lamas, 2000, p44). Os elementos morfológicos são as unidades ou partes físicas que constituem a forma quando associadas e estruturadas. A definição apresentada deriva do contributo de Rossi quanto à relação entre arquitectura e cidade. A forma da cidade é o modo como a arquitectura se organiza e articula, porque é através da arquitectura que "melhor se define e caracteriza o espaço urbano". A forma da cidade é, assim, entendida como algo mais do que as características dos objectos perceptíveis em termos arquitectónicos. Lamas (2000) tem em conta determinados aspectos: quantitativos (todos os dados utilizados para controlar os aspectos físicos da cidade), de organização funcional (aspectos relacionados com as actividades urbanas e o uso dos espaços), qualitativos (tratamento dos espaços, conforto e comodidade do utilizador), e figurativos (traços associados à comunicação estética).

A questão da forma urbana está presente desde o início da história do urbanismo. Procura-se a forma mais adequada para a cidade de acordo com critérios que variam com o contexto espaço-temporal, quer por razões de defesa dos aglomerados, quer por razões geográficas e topográficas, por razões sociais, económicas, culturais ou por razões ambientais. No capítulo anterior fizemos referência às cidades utópicas e às suas formas perfeitas ou ideais. A cidade com

requisitos de "boa forma urbana" segundo Lynch (1981) é uma cidade que faz parte de uma área mais vasta à escala regional, formando uma cidade regional ou galáxia de comunidades de dimensão média ligadas entre si por eixos viários, e rodeadas por grandes áreas de espaços livres. É uma forma do tipo "concentração descentralizada", comparável por alguns autores à cidade social de Howard, como aliás já abordámos no capítulo anterior. A boa forma da cidade contemporânea, que pretendemos discutir neste ponto, implica a consideração de uma nova componente – os princípios de desenvolvimento sustentável.

A Sustentabilidade Urbana e a Forma Urbana

O debate sobre a forma urbana entre formas de urbanização mais dispersas ou mais compactas, reacende-se nos anos 90 com a introdução de uma nova variável, o conceito de desenvolvimento sustentável: "a big problem – sustainable development – and a big solution – the compact city" (Breheny, 1996, p29). O debate da densidade urbana oscila, de acordo com este autor, entre aqueles que defendem a descentralização, segundo a tradição de Frank Lloyd Wright, e aqueles que defendem a centralização segundo a tradição de Le Corbusier. A posição intermédia situa-se nos ideais defendidos por Howard. Assistimos a um desejo de encontrar "the big idea" (Breheny, 1996, p32), mas a realidade actual implica uma maior complexidade e maiores influências políticas do que no tempo dos "grandes" utópicos. Para Breheny, a sustentabilidade pode ser um motivo para a tal grande ideia que deve contudo ser moldada por "uma dose de realismo". Como referimos no capítulo anterior, a utopia contemporânea passa pela sustentabilidade assim como por compromissos entre ideias utópicas de "cidade compacta" e soluções mais reais de concentração descentralizada.

As cidades estão a afastar-se dos padrões de crescimento, considerados sustentáveis, que equivalem a lógicas de contenção urbana e de intensificação das densidades nos perímetros urbanos. Assistimos cada vez mais a processos de descentralização, não só na América mas também na Europa, e cada vez se torna mais difícil um processo de reversão desta tendência. As questões relacionadas com a interligação entre o uso do solo e os transportes, nomeadamente a redução da dependência automóvel, são na maior parte dos casos apontadas como elementos

causadores do agravamento da dispersão urbana. A forma e dimensão urbanas estão intimamente ligadas às tecnologias de transporte, que se traduzem nas prioridades económicas e culturais sobre as infra-estruturas, e nas escolhas dos locais de residência e de trabalho por parte da população. A dependência automóvel consiste numa das principais condicionantes para o aumento do uso do solo, energia e outros recursos. Além dos problemas de dispersão urbana, o transporte individual desencadeia ainda um conjunto de outros problemas: poluição atmosférica, ruído, custos de transporte elevados, custos inerentes à concepção das infra-estruturas, e outros problemas como a perda de segurança, de vivência do espaço público e de valores de comunidade.

Nas duas últimas décadas desenvolveram-se inúmeros estudos sobre as relações entre forma urbana, energia e transportes. Podemos distinguir entre os estudos empíricos e os estudos desenvolvidos a partir de modelos. Quando analisamos os estudos desenvolvidos a partir de modelos verificamos que estes incidem essencialmente na relação entre a forma urbana, o uso do solo, e os transportes. Os estudos realizados recorrendo a modelos integrados de uso do solo e de transportes dão uma ideia da dinâmica urbana, demonstrando na generalidade as principais não linearidades envolvidas.

O desenvolvimento de modelos urbanos começa, numa primeira fase, por procurar garantir melhores sistemas de transporte numa estrutura urbana optimizada. Os primeiros grandes estudos de transportes urbanos americanos datam dos anos 50. Recentemente, a utilização de modelos incide em preocupações ambientais segundo métodos de avaliação que incluem indicadores de sustentabilidade.

Wilson (1998) aponta como vantagens da utilização dos modelos: o cálculo de indicadores de performance com vista a uma avaliação de sistemas urbanos e a possibilidade de testar a estabilidade desses sistemas. Os modelos podem ser um importante instrumento de suporte aos estudos que dizem respeito às questões de crescimento de tráfego, de congestionamentos e da poluição. Os modelos variam consoante as hipóteses base em que assentam: a programação matemática mais simples, os princípios da Economia Urbana, a modelação espacial intersectorial utilizando estruturas *Input-Output*, ou a utilização de simulação micro-analítica. Alguns dos modelos mais referidos na literatura da especialidade encontram-se resumidos no Quadro AII.1 no Anexo A-II.

Os avanços dos finais dos anos 80 em matéria de modelos urbanos, depois dos primeiros modelos dos anos 50 e 60, equivalem a inovadoras técnicas matemáticas

possíveis a partir dos novos recursos informáticos e que facilitam o desenvolvimento de modelos dinâmicos. A aplicabilidade deste tipo de modelos permite a simulação do comportamento dos sistemas urbanos mediante a manipulação de variáveis, que traduzem alterações de forma urbana ou de opções de transportes. Rickaby (1987; 1991), por exemplo, a partir de uma cidade inglesa real estabelece padrões de povoamento alternativos de modo a obter configurações hipotéticas que são posteriormente analisadas para cenários de evolução distintos. Rickaby conclui que alterações da forma da cidade só terão repercussões em termos de eficiência energética se aliadas a profundas alterações nas opções de transportes.

Utilizando métodos de previsão de procura de transporte, Barton (1992) conclui que as infra-estruturas de transportes públicos, só por si, não são suficientes para alcançar os fins ambientais. Torna-se necessária uma abordagem integrada de planeamento de uso do solo e planeamento de transportes, de modo a diminuir a dependência automóvel e a focalizar o desenvolvimento urbano em nós de acessibilidade.

O recurso a modelos urbanos apresenta, contudo, algumas limitações porque a representação de sistemas urbanos em termos espaciais não consegue traduzir completamente determinados aspectos, como: os fenómenos demográficos, culturais, tecnológicos e de comportamento social, económico e político. Estes aspectos embora não tenham representação espacial, são responsáveis por certas consequências espaciais. Existem ainda inúmeras potencialidades por explorar como, por exemplo, a compatibilização com os sistemas de informação geográfica. Os estudos elaborados com modelos integrados de uso do solo e transportes permitem concluir que as infra-estruturas rodoviárias não conseguirão responder às previsões do aumento de tráfego. Assim, evidencia-se uma visão mais estratégica e integrada do planeamento territorial e de transportes, com o intuito de desenvolver métodos que permitam avaliar a qualidade de vida, impactes sociais, e custos ambientais e ecológicos (Banister, 1994).

No âmbito dos estudos empíricos, desenvolvidos mais recentemente na década de 80 e 90, encontramos inúmeros trabalhos desenvolvidos por autores como Banister, Handy, McLaren, Newman e Kenworthy e outros, que apresentamos resumidamente no Quadro AII.2 do Anexo A-II.

Os vários estudos desenvolvidos apontam para algumas conclusões consensuais na literatura:

- *em termos de forma urbana e uso de solo*
  - os padrões de uso do solo afectam os consumos de energia;

- o aumento da densidade urbana sobressai como um dos factores determinantes na redução do consumo de energia; apesar de não estar completamente provado que as densidades mais elevadas sejam desvantajosas tanto para o consumo de energia em edifícios como para a saúde mental e física, e para a qualidade de vida em geral;
- as formas urbanas radiais em que o emprego se encontra muito centralizado são mais dependentes do veículo privado e, portanto, mais ineficientes;
- a diversificação de usos, nomeadamente dos serviços, é favorável porque pode reduzir o número de deslocações casa-trabalho;

• *em termos de transportes*

- a dependência automóvel é um dos aspectos mais condicionantes no consumo de energia (com grande impacto no consumo dos combustíveis);
- verifica-se que a tendência continua a ser um aumento dessa dependência; os padrões de mobilidade são, no entanto cada vez mais complexos e as deslocações casa-trabalho deixaram de ser tão preponderantes pois é necessário ter em conta outros tipos de deslocações;
- a boa acessibilidade local continua a ser considerada sinónimo de qualidade de vida;
- a dependência automóvel não contribui favoravelmente para a economia das cidades; as cidades que evidenciam um maior equilíbrio nas opções de transporte são mais eficientes do ponto de vista económico.

As políticas propostas devem visar, por um lado, uma maior integração entre o planeamento territorial e de transportes e, por outro lado, uma melhor articulação entre as políticas e iniciativas locais e regionais e uma estratégia mais global. As políticas de transportes devem ter como principal objectivo a redução de tráfego, através de um aumento da partilha dos modos de transporte, de um aumento do transporte público, e de um aumento do preço dos combustíveis ou de outro tipo de taxas aplicáveis. As medidas de uso de solo devem tomar como alvo a contenção urbana e, portanto, processos de re-urbanização. O aumento da densidade urbana deve ser acompanhado por uma maior diversidade de usos em determinados nós de boa acessibilidade constituindo unidades auto-suficientes, no sentido de alcançar formas urbanas de concentração descentralizada ou, por vezes, denominada de cidade compacta policêntrica.

O *Livro Verde sobre o Ambiente Urbano*, de iniciativa da União Europeia (CCE,

1990) e publicado em 1990, iniciou o debate sobre as vantagens da cidade compacta e em particular o incentivo pela contenção urbana e o desenvolvimento de áreas de usos mistos. O documento destaca o funcionalismo como um dos principais motivos da degradação urbana. A separação de usos e funções é apontada como um factor decisivo na presente estrutura urbana. Pinho (1995) realça, contudo, que no caso português, a explicação reside no défice generalizado de planeamento urbano. O crescimento espontâneo e não planeado das áreas urbanas a que se assiste nos anos 70 e 80 não é fruto das teorias funcionalistas. As causas profundas para as disfunções ambientais experimentadas nos centros das cidades, defendidas por Pinho (1995) e de acordo com o *Livro Verde*, assentam nas transformações na produção e organização do trabalho. Podemos, então, sublinhar essas causas da degradação urbana (Pinho, 1995):

- as transformações ao nível das novas tecnologias no campo das telecomunicações;
- a substituição dos usos residenciais pelo terciário nas zonas urbanas centrais;
- a concentração das funções de hotelaria e restauração, excluindo os residentes locais e trazendo mais trânsito para o centro das cidades;
- o turismo por descaracterizar os centros históricos transformando-os em zonas monofuncionais;
- e, por último, a comunicação e mobilidade com o aumento da mobilidade pessoal resultado, em parte, das políticas funcionalistas.

Destacam-se, deste modo, dois importantes aspectos condicionadores da presente situação de degradação urbana: por um lado, as lógicas de estruturação urbana resultado da herança do funcionalismo e, por outro lado, a dispersão urbana resultado da suburbanização.

Em 1996, o relatório *European Sustainable Cities* da Comissão Europeia (EC, 1996) viria a constituir um relevante documento orientador da aplicação do conceito de sustentabilidade às zonas urbanas. Trata-se de um documento mais abrangente do que *o Livro Verde* porque embora persistam as preocupações evidenciadas no primeiro, o campo de aplicação da acção política é alargado. Segundo o Grupo de Peritos sobre o Ambiente Urbano, é preciso encontrar novas formas de gerir o ambiente urbano, para que os problemas urbanos locais se possam resolver e, deste modo, contribuir para a sustentabilidade a outros níveis, regional e mais global.

O interesse por um padrão de desenvolvimento urbano mais compacto surge da conjugação de uma forma urbana com a noção de sustentabilidade, abordando as

suas três vertentes: ambiental, social e económica. A cidade compacta pode ser definida como aquela que reúne as características de: uma cidade com alta densidade, uma cidade com mistura de usos e uma cidade com intensificação urbana (Williams *et al.*, 2000). Estamos perante um tipo de desenvolvimento que emerge da confluência de temas tão diversos como: uma regeneração urbana do centro das cidades, uma redescoberta do trabalho de Jane Jacobs, uma análise racional da forma urbana, uma preocupação social sobre a insegurança e criminalidade, uma procura de locais mais seguros através de desenvolvimentos mais densos e com maior vivência de espaço público, uma interpretação simbólica e um protagonismo de cidades a nível regional, nacional e internacional, e uma necessidade de reduzir os impactes ambientais dos desenvolvimentos urbanos (Smyth, 1996, p101).

O principal argumento a favor da cidade compacta sublinha o facto de constituir uma reacção ao tipo de expansão suburbana e ao fenómeno da *edge city*. As consequências incidem na falta de eficiência em termos sociais e económicos e, em particular, no aumento dos consumos energéticos e da poluição. Os benefícios ambientais apontam para uma protecção da natureza e uma considerável redução dos níveis de emissão devido à redução do uso automóvel (Burton *et al.*, 1996). A densidade urbana e a mistura de usos propicia os pequenos investimentos e reforça a diversidade e actividade social e cultural, tornando o ambiente mais seguro, socialmente mais justo, e com maior vivência urbana.

As principais críticas assinaladas a este tipo de forma urbana abordam aspectos como:

- intensificação do tráfego nas áreas urbanas com maior densidade originando um aumento da poluição atmosférica e sonora;
- desaparecimento de algumas áreas verdes importantes do ponto de vista ecológico;
- aumento do valor do solo, ou seja, grandes alterações no mercado imobiliário, acentuando as desigualdades sociais;
- aumento da violência e insegurança nas áreas de densidades mais elevadas;
- e, por último, uma fraca aceitação por parte das populações dado que, normalmente, este modelo de cidade não é socialmente aceitável, por exemplo, em sociedades como a americana em que as populações preferem zonas calmas e de baixa densidade por se sentirem mais seguras e protegidas.

Frey (1999) analisa as contradições da cidade compacta resumindo alguns dos argumentos a favor e outros contra (ver Quadro II.2).

Argumentos a favor da cidade compacta	Argumentos contra a cidade compacta
- um elevado nível de contenção do desenvolvimento urbano; reutilização de infra-estruturas e de solo anteriormente urbanizado; regeneração de zonas urbanas existentes e consequente revitalização urbana; como resultado da contenção e elevada densidade populacional surge a forma de cidade compacta e a conservação das zonas rurais; - transporte público acessível que responde às necessidades de quem possui veículo privado, a maioria da população urbana; como resultado, melhor acessibilidade e mobilidade; - como consequência dos transportes públicos verifica-se a redução de volumes de tráfico de veículos, de poluição e risco de acidente ou morte por acidente; menores despesas de transporte que levam à redução de poluição; congestionamentos não tão concentrados e por menores períodos de tempo; - viabilidade de mistura de usos como resultado de maiores densidades populacionais; redução das distâncias das deslocações como resultado da mistura de usos e das densidades populacionais; mobilidade de bicicleta e a pé como a forma mais eficiente de aceder aos equipamentos locais; menor dependência automóvel; - um ambiente mais saudável – devido à redução de emissões e de gases do efeito de estufa e menores consumos de combustíveis fósseis – e, consequentemente, melhoria dos aspectos de saúde; - menores custos de aquecimento dos espaços como consequência de um tecido urbano mais compacto, com menores consumos energéticos e menos poluição; - a mistura social como resultado de elevadas densidades populacionais, principalmente quando suportadas por uma vasta gama de tipos de alojamentos e arrendamentos na vizinhança; - concentração de actividades locais em comunidades ou vizinhanças; como resultado de melhor qualidade de vida, maior segurança e um ambiente mais vibrante assim como apoio a serviços e pequenos empresários, ou seja, um centro de incentivos económicos e troca de actividades.	- o conceito de cidade compacta contradiz a tendência para o estilo de vida suburbano e semi-rural do Reino Unido e noutros países; para determinadas densidades elevadas as vantagens da concentração podem transformar-se em desvantagens através de congestionamentos que irão suplantar os benefícios do consumo de energia da cidade compacta; o facto de as telecomunicações permitirem que as pessoas habitem no campo opõe-se ao conceito da cidade compacta; - o conceito da cidade verde (também defendida pela CEC (1990)) está em contradição com o da cidade compacta; os espaços livres da cidade serão todos utilizados afectando a qualidade ambiental da cidade; - a política da cidade compacta resultará num descuido das comunidades rurais e de centros urbanos que emergiram com as políticas de dispersão; o desenvolvimento da economia rural ficará ameaçado por uma focalização de actividades nas cidades e aglomerados urbanos existentes; - a cidade compacta irá causar congestionamentos, com aumento de poluição, perda de espaços livres e privacidade; - a segregação social da cidade compacta irá aumentar como resultado do aumento de custo da habitação nas áreas centrais e nos subúrbios mais privilegiados ; - a escala dos ganhos energéticos obtidos através da concentração pode ser trivial em comparação com as desvantagens que provoca – por exemplo, em termos de restrições não populares nos movimentos; - a optimização dos ganhos de energia solar exige menores densidades, pois o melhor aproveitamento de energia solar é feito com habitações isoladas e geminadas; os ganhos são menores em habitações com terraços, e menores ainda em habitação multifamiliar; - a política urbana de uma cidade de alta densidade compacta não toma em consideração a incerteza do crescimento populacional e da dispersão urbana, ou seja, a cidade compacta não será capaz de responder ao aumento previsto do número de alojamentos; - o poder para afectar decisões locais e a viabilidade da oferta de serviços comunitários diminui com o aumento do grau de intensidade da cidade compacta; - a cidade compacta significa grandes incentivos financeiros e um elevado grau de controlo social, que é politicamente inaceitável.

Quadro II.2 – Argumentos a favor, e contra, a cidade compacta (*Adaptado de Frey (1999)*)

Da revisão da literatura parece-nos consensual afirmar que o debate em torno da cidade compacta tem como principal objectivo estabelecer um conjunto de propostas de controlo do crescimento urbano que englobam:

- protecção dos recursos naturais e maior preservação do meio ambiente;
- incentivo ao uso de modos de transporte alternativos aos veículos automóveis: bicicleta, andar a pé, e melhoria dos sistemas de transportes públicos;
- redução da separação física das actividades;
- intensificação do comércio local e pequenos investidores;
- maior inter-relação social e cultural.

O debate considera a cidade compacta como se tratasse de um modelo capaz de ser construído. Na realidade não podemos construir cidades com formas urbanas sustentáveis segundo este modelo, porque as cidades já existem e, muitas vezes, com padrões de povoamento que nada têm de compacto, nem de sustentável. O conceito de cidade compacta deve ser entendido como sinónimo de intensificação urbana (Williams, *et al.*, 1996). Esta implica que o uso do solo já urbanizado seja aproveitado ao máximo antes de se expandir em solo não urbanizado, incluindo não só o ambiente construído mas também as actividades, através de processos de renovação urbana. A intensificação de actividades com alterações nos usos do solo pode levar a um aumento no número de pessoas que habitam, que trabalham e que se deslocam numa determinada área. Um aumento da densidade populacional significa ainda mais vitalidade e mais actividade cultural. A cidade torna-se mais atractiva.

Relativamente ao tema da transformação da forma urbana parece ser desejável empreender políticas territoriais e de transporte que visem configurações de "concentração descentralizada" que, por sua vez, conciliam o melhor da cidade compacta de forma moderada e, principalmente, sustentável. Trata-se de uma proposta idêntica à de Breheny e Rookwood (1995) de *sustainable social city*, ou de Van der Valk e Faludi (1992) de *growth regions* (aplicado ao contexto dos Países Baixos), e muitos outros autores de concentração descentralizada. Contudo, a procura da forma urbana mais sustentável deve ser orientada para a procura de várias formas urbanas sustentáveis que permitam uma resposta contextualizada e em consonância com as diversidades dos padrões de povoamento existentes.

A forma urbana mais sustentável passa igualmente por abordagens que partem da adopção de "ilhas de sustentabilidade". A sustentabilidade urbana traduz-se num conceito que, como já mencionámos, parte do local através de iniciativas que se

apresentam fragmentadas mas que visam uma ordem global. A forma da cidade como um todo é identificada e perceptível ao nível do quarteirão pelos seus habitantes. A malha urbana é determinada à escala da cidade apesar de o seu significado predominar ao nível do quarteirão (Owers, 1996). O conhecimento das características especiais de cada quarteirão conduz a uma abordagem que permite ao "mosaico da cidade respirar" (Owers, 1996, p292), ou seja, que opera de acordo com os modos de vivência dos diversos habitantes. Diferentes linguagens de desenho urbano, para cada tipo de vizinhança ou bairro, induzem também um maior sentido de pertença e sentido de comunidade. A paisagem contemporânea surge num suporte construído no passado com maior ou menor grau de herança histórica, mas salpicada de novas intervenções que, na lógica pós-moderna, contrastam com o passado. A identidade da cidade como um todo é desmembrada em múltiplas identidades.

A paisagem urbana contemporânea com tendências para essa diversidade morfológica, arquitectónica e estética, que resulta por vezes de operações cirúrgicas de colmatação de espaços ou de reabilitação de áreas, assemelha-se a um *quilt* de projectos urbanos ou "partes urbanas" ("pièces urbaines" (Cohen, 1987)). A parte urbana é, segundo Cohen, uma forma de encaixar um fragmento num espaço que ainda não está reorganizado no seu todo. Assim se vai produzindo cidade como se tratasse de cerzir ou coser a malha. Realçamos aqui a distinção entre coser e cerzir porque o acto de cerzir implica não deixar costuras. Infelizmente esta ausência de limites nem sempre acontece. A diferenciação da malha urbana pode significar uma maior riqueza urbana (por vezes, subjectiva e criticável), mas pode também demarcar uma rotura. A rotura traduz-se em segregação física evidenciada por uma dicotomia entre espaços fechados / abertos, privados / públicos, espaços de livre acesso / acesso controlado. Esta segregação física facilmente conduz a outros tipos de segregação, como a social. Estamos perante questões actuais que nos transportam, mais uma vez, ao caso dos condomínios fechados, ou de comunidades fechadas. Empreendimentos urbanos, aos quais poderíamos chamar de peças urbanas que estabelecem e assumem explicitamente uma rotura física com a cidade como um todo, desenvolvendo mecanismos interiores de isolamento e auto-governação.

Até aqui abordámos essencialmente as relações entre a forma urbana e as questões de eficiência energética e de transportes. No entanto, parece-nos interessante alertar, ainda que sucintamente, para outro aspecto relevante quando nos debruçamos sobre o tema da forma da cidade. Aludimos à relação entre a densidade urbana e as finanças locais, ou melhor o impacto das densidades urbanas nas

finanças locais (Guergant *et al*, 1995). Os custos de equipamentos e de serviços municipais geram desigualdades espaciais que pesam sobre as finanças locais. Segundo Guergant (1995) as políticas fiscais e de organização de serviços públicos tendem a reduzir a fragmentação urbana. A eficiência municipal e as interdependências dinâmicas entre os orçamentos locais e as densidades urbanas manifestam-se por tendências preferenciais para núcleos com algum grau de densidade. Constatamos, mais uma vez, que as formas de concentração descentralizada se impõem como as mais válidas. Voltaremos às questões de governação urbana com mais pormenor num outro ponto deste capítulo.

Síntese

A revisão da literatura (Anderson *et al.* (1996), Breheny (1992a, 1992b, 1992c), Burton *et al.* (1996), Frey (1999), Newman e Kenworthy (1999), entre outros) permite referir que existe, actualmente, um consenso quanto a determinados valores que devem estar presentes nas políticas de uso de solo e que pretendem, acima de tudo, abarcar os princípios de sustentabilidade (Breheny, 1992c):

- recorrer a formas de intensificação urbana, adoptando políticas de contenção urbana e evitando processos de descentralização, apesar de ter consciência que incentivar propostas de cidade compacta na sua forma mais extrema são irrealistas e indesejáveis;
- recorrer a diversas formas de "concentração descentralizada", quer através de núcleos de actividades mistas, quer através de intensificação nos nós de acessibilidade e ao longo de corredores viários;
- regeneração dos centros urbanos, evitando perdas de população e de empregos nas zonas centrais;
- melhorar os sistemas de transportes públicos dentro e entre as cidades;
- incentivar a diversificação de usos e funções, e evitar o zonamento;
- promover e desenvolver centros de actividades junto aos nós e interfaces de transportes públicos, segundo um princípio de "right business in the right place";
- promover ambientes urbanos (e regionais) mais "verdes";

- promover sistemas com preocupações de eficiência energética nos novos desenvolvimentos urbanos.

A (DES)ORDEM SOCIAL

Comportamentos Sociais: os Indivíduos, a Comunidade e a Sociedade

No final do séc XIX (mais precisamente em 1877), Ferdinand Tönnies introduz a distinção entre duas formas de comunidade: *gemeinschaft* e *gesellschaft*, que ainda guiam o modo de pensar da comunidade actual. A primeira (*gemeinschaft)* traduz a tradicional forma de comunidade baseada na ajuda e confiança mútua, em relações estreitas e coesas, assentes nos valores da família, do lugar e da tradição. A segunda (*gesellschaft*) reflecte a sociedade moderna, caracterizada pela racionalidade, na qual que os relacionamentos entre as pessoas se baseiam, acima de tudo, nos seus próprios interesses. São relações de carácter mais económico e contratual, relações impessoais características do meio urbano e com uma natureza mais individualista.

O colapso dos valores da sociedade reside sobretudo na falta de vínculos sociais profundos. As relações tradicionais entre indivíduos que fomentam os valores comunitários, familiares e de vizinhança começam a ser substituídas por relações impessoais, anónimas e segmentadas. A crise da sociedade actual assenta na transição entre dois aspectos: os valores comunitários e os valores individualistas. John Dewey, em 1927 (referido in *Dicionário do Pensamento Social do Século XX*, p714), refere que as pequenas comunidades de épocas antigas sofrem os efeitos da influência da era da máquina, da massificação, da industrialização e em geral da valorização da racionalidade. Em vez do aparecimento de uma "Grande Comunidade", surge uma "Grande Sociedade". O conceito de comunidade assume uma ideia nostálgica, tradicionalista e mesmo utópica. Esta nostalgia é, ao mesmo tempo, sinónimo de uma perda de identidade. Por um lado, o aumento do individualismo acarreta uma maior diversidade cultural e uma possibilidade de busca interior que não é imposta pela tradição. No entanto, esse aumento de comportamentos cada vez mais individualistas conduz ao egocentrismo, à presença de egoísmo e rupturas nos laços afectivos entre os indivíduos de uma comunidade. Os sociólogos tendem a afirmar que

o "eu pós-moderno" é mais individualista e impulsivo. No pós-modernismo, o indivíduo é a razão da sua própria existência, é um fim em si mesmo e o centro dos acontecimentos. Os comportamentos individualistas estão aliados a uma demanda de identidade ou a uma capacidade de um indivíduo se identificar com algo ou alguém, normalmente com interesses comuns. Bellah (referido *in* Fortuna, 1999, p19) salienta que a noção de individualismo que agora devemos considerar não corresponde integralmente ao conceito de Alexis de Tocqueville, na medida em que os indivíduos não estão isolados, nem abandonam por completo a sociedade. Os indivíduos refugiam-se em relações de vizinhança que se constituem em enclaves de estilos de vida. Ou seja, os comportamentos individualistas traduzem-se numa linguagem – "a linguagem utilitária e expressiva do individualismo – que coexiste com uma outra linguagem, a do colectivo e da comunidade de associações" (Fortuna, 1999, p19). Esta cultura individualista tem, contudo, dificuldade em coabitar com diferenças sociais e culturais, e as relações sociais resultantes são, na maior parte das vezes, baseadas em interesses e na obtenção de satisfação pessoal culminando, em última instância, numa forma de individualismo narcisista. Apesar desta imposição comportamental vigente, que nos remete para o isolamento das pessoas nas cidades actuais, não podemos deixar de reconhecer a manutenção de elos de sociabilidade ainda que frágeis e escassos, em determinadas comunidades do nosso mundo global. A sociabilidade, que reside na ordem social intrínseca assente nas relações entre indivíduos, persiste mesmo em épocas em que o social (estrutura mecânica construída com base na organização política e económica, típica da modernidade) tende a colapsar. Alguns pensadores nossos contemporâneos, que se preocupam por esta evidente absorção, mesmo alienação, do eu no social, sublinham esse resíduo de laços interpessoais nos espaços mais anónimos, frios e sólidos da urbanidade. A sociabilidade tende mesmo a reemergir quando o social está ameaçado ou atinge o colapso (Maffesoli, 1996). Maffesoli reforça a ideia de que a história não pode oscilar apenas no debate entre movimentos centrados no individualismo e no não-individualismo.

A Fragmentação Social e suas Representações (ou Expressões) Territoriais

A cidade define-se como um território colectivo onde os seus habitantes

partilham o espaço e os recursos uns com os outros. Coloca-se assim a questão de saber se essa partilha é feita segundo parâmetros equitativos. A discrepância de acesso a territórios suscita fenómenos de exclusão ou inclusão. A imagem de "boa cidade" é aquela que corresponde a uma produção de espaço social homogénea e contínua que procura minimizar as diferenças constitutivas de desigualdades. A tendência recente de produção de espaço urbano aponta, contudo, para a acentuação dessas desigualdades.

Sempre existiram formas de aglomeração mais ou menos intensas, mais ou menos desiguais, derivadas de múltiplos motivos. As origens dos padrões de aglomeração variam, segundo Kostof (1999), desde o estabelecimento de divisões de natureza cultural, funcional ou económica. A fronteira cultural remete-nos para diferenças de crenças e tradições impostas, normalmente, pelas diferentes religiões, etnias ou raças. É um cenário que remonta, por exemplo, aos guetos de judeus do século XIII em Inglaterra e na Europa Central e de Leste. É uma situação que remonta igualmente à época das colonizações, com casos extremos por motivos raciais, que se arrastaram durante séculos como é o caso do apartheid na África do Sul. As separações de origem funcional resultam da tradição de divisão do território nas cidades consoante os seus usos, que podem variar entre: residencial, industrial, comercial, ou outros. O zonamento da cidade moderna é fruto desta delimitação, tendo marcado fortemente a paisagem urbana actual.

A separação de ordem económica, a mais recente dos três tipos de separação, remonta à cidade pré-industrial em que as zonas centrais eram destinadas às classes mais abastadas e as zonas mais periféricas para as classes mais desfavorecidas. Este cenário altera-se com a ascendência da classe burguesa e a sua fixação junto ao centro urbano e à praça pública. A diferenciação começa também com a divisão de classes ao nível do lote e na vertical: a área comercial ao nível do rés-do-chão, os habitantes mais abastados nos andares acima do solo, e os empregados no topo do edifício. Por outro lado, com o declínio das áreas centrais, as classes mais altas da sociedade começam a procurar zonas calmas com espaços verdes, luz e ar puro. Processos de demarcação física entre as classes operárias e as classes mais elevadas despontam na Europa e América do Norte ao longo dos séculos XIX e XX. Surge, assim, a diferenciação residencial – conversão da distância social em distância física (Kostof, 1999).

O debate recente sobre a fragmentação social aborda as alterações na estrutura social, com os novos padrões de segregação, exclusão ou polarização social que se

verificam com maior expressão na cidade contemporânea. Soja (2001) atribui a esta componente a denominação de "cidade fractal" que resulta do facto de a complexidade e a instabilidade das geografias multiculturais serem comparadas a um *quilt* étnico. A cidade pós-moderna é, segundo esta perspectiva, palco de acentuados desequilíbrios sociais, económicos e culturais que, por vezes, são difíceis de analisar. A consequência tem sido uma paisagem urbana marcada por fortes contrastes de riqueza.

A existência de uma cidade caracterizada por extremos sociais, muitas vezes denominada de "dual" ou "dupla" (*dual city*) (Castells, 1991), é talvez a tradução social da cidade global pós-fordista. Na cidade moderna encontramos de um lado o proletariado e do outro a burguesia. Na cidade pós-moderna, a heterogeneidade e multiculturalismo compõem um novo "mosaico social reestruturado", que não afasta as desigualdades sociais, muito pelo contrário, os novos processos de urbanização intensificam essas desigualdades. Estas não correspondem apenas a classes sociais, mas abrangem um conjunto de desigualdades de: raça, etnia, sexualidade, idade, localização residencial, estatuto de imigrante, habitação, justiça social, identidade cultural, entre outras (Soja, 2001).

Da revisão da literatura, parece ser evidente a importância dada a essa dualidade ou à consideração de fenómenos de polarização nas cidades contemporâneas (com maior expressão nas cidades globais), consequência da reestruturação económica, da globalização e da polarização social e espacial, como aliás é referido por Musterd *et al.* (2001). Estes autores, assim como outros que abordam este tema (Sassen, 1991 e 1994; Soja, 2001), referem-se mesmo à existência de uma "tese de polarização", já referida por Sassen (1991) no contexto dos processos da globalização, e de uma "tese da desarticulação" (no original "mismatch thesis"). Sassen relaciona esta polarização social com tensões sociais que podem ocorrer na sociedade e com implicações em termos espaciais. Musterd *et al.* (2001) alertam para o facto de o contexto europeu ser distinto. Nem todas as grandes cidades europeias podem ser classificadas como globais, no entanto os problemas e as alterações verificadas são semelhantes.

A segunda teoria aponta para o facto de o mercado de trabalho estar sujeito a um processo contínuo de formação profissional, no qual as exigências em termos de qualificações são cada vez mais exigentes para os mais desfavorecidos. Trata-se de um problema de desajustamento da classe menos qualificada em relação às exigências da sociedade pós-fordista, agravada com o aumento do emprego mais

qualificado e o decréscimo do emprego no sector secundário. Ambas as teses apresentadas apontam no sentido de um agravamento das condições socio-económicas das classes mais desfavorecidas.

As forças determinantes dessa nova realidade sociológica na cidade contemporânea são identificadas por Musterd e Ostendorf (2003) como sendo:

- a reestruturação económica – como já referimos, a reestruturação verificada a nível económico, em particular os aspectos relacionados com a globalização e as novas tecnologias, permitiram a internacionalização de produtos e bens, mas também de grandes fluxos migratórios;
- o regime do Estado – parece haver alguma correspondência entre os estados mais liberais (caracterizados por programas de segurança social mais modestos, por intervenção moderada na habitação, e por menores contribuições em subsídios, pensões sociais, e outros assuntos de carácter social), e maiores níveis de fragmentação social. Talvez seja uma das explicações porque as desigualdades sociais são mais intensas nos EUA do que em países como os do Norte da Europa, nos quais o Estado ainda tem um papel importante no apoio à sociedade;
- os aspectos culturais – a diferenciação étnica e racial é anterior aos processos de reestruturação económica, isto é, alguns grupos sociais sempre foram vítimas da sociedade por questões raciais ou derivadas do nível de educação.

O processo de reestruturação económica parece evidenciar um reforço das desigualdades sociais, ou como muitos autores denominam de polarização social, com um acentuar das diferenças sociais entre aqueles com menos recursos e aqueles mais abastados, ou seja os dois extremos ou pólos das classes sociais. O aumento das desigualdades sociais proporcionará os fenómenos de inclusão de uma parte da sociedade e de exclusão da restante parte. Salientamos ainda o facto de que em épocas de crise económica, os estados tendem a reduzir as despesas públicas agravando, evidentemente, os problemas sociais. Por outro lado, observa-se uma tendência para políticas cada vez mais dependentes do mercado económico (resultado dos processos de globalização) e menos da intervenção directa do estado, o que poderá levar a melhores oportunidades de emprego tal como a maiores assimetrias sociais.

Verifica-se, todavia, que nas cidades europeias os níveis de desigualdades social e étnica são muito mais moderados do que nas cidades norte-americanas

(Musterd e Ostendorf, 2003). Estes autores concluem, no entanto, que existe o perigo das responsabilidades do Estado se transferirem para mecanismos de mercado, o que conduziria a um agravamento dessas desigualdades.

Abordámos até aqui conceitos como o de segregação ou de exclusão social, sem, contudo, termos explicitado o que se entende por cada um dos referidos conceitos. Musterd e Ostendorf (2003) fazem a distinção entre estes dois termos, referindo que o conceito de "segregação" apenas aponta para a distinção ou separação espacial da população em diferentes categorias, enquanto o conceito de "exclusão" diz respeito ao acesso de indivíduos a várias partes da vida na sociedade e, portanto, inclui também as questões de participação, envolvimento e integração da população na sociedade.

A exclusão social está intimamente ligada à pobreza, desemprego, privação e desvantagens de um grupo da sociedade em relação a outros. Destaca-se como um conceito relativo porque diz respeito ao facto de determinadas pessoas serem excluídas de um lugar específico num dado momento, tendo repercusões na situação dos restantes membros da sociedade. Turok *et al.* (1999) identifica cinco dimensões relevantes para a relação da exclusão social com o território e as suas implicações no planeamento:

- desemprego e acesso ao trabalho;
- baixos rendimentos e participação nas actividades de consumo;
- qualidade de vida e acesso a serviços fora do mercado;
- processos de vizinhança exclusivistas;
- participação nas tomadas de decisão a nível local.

O aumento do desemprego e as oportunidades de acesso ao trabalho revelam-se como um dos principais aspectos que contribuem para as desigualdades sociais, visto que a falta de rendimentos se manifesta em alterações do padrão de vida e em reduções das oportunidades sociais e económicas.

O papel do Estado verifica-se, sobretudo, nos incentivos económicos e financeiros que actuam mais de forma indirecta ao nível dos mercados do que directamente no emprego. Os efeitos de elevados níveis de população com baixos rendimentos são semelhantes ao do desemprego. Os indivíduos com poucos recursos financeiros têm também menor poder de compra, piores condições à partida para aquisição de habitação. O rendimento influencia ainda a qualidade de vida, as condições de saúde, e as oportunidades para o consumo, lazer e participação na sociedade.

Por outro lado, a privatização de determinados serviços, infra-estruturas e telecomunicações, com maiores exigências por parte dos consumidores e utilizadores é outro factor a ter presente (Turok *et al.*, 1999) na medida em que mais uma vez os mais desfavorecidos ficam condicionados, senão mesmo privados, de alguns serviços. Aqui, o papel do planeamento torna-se fundamental na minimização dos efeitos da fragmentação espacial e social, actuando ao nível da localização de novos desenvolvimentos residenciais, emprego, centros de lazer e de comércio, na promoção de integração das comunidades mais pobres, na regulação de equipamentos privados e em iniciativas para reduzir os custos de habitação, de transportes públicos e de outros serviços.

O carácter dos locais residenciais reflecte-se no comportamento social dos grupos da população, com maior ou menor grau de exclusão ou inclusão. A qualidade do ambiente, a imagem, a estabilidade da comunidade, os factores relacionados com a coesão social e as relações entre as várias partes da cidade são alguns factores a ter em consideração na análise de uma área residencial.

Por último, a participação e um maior grau de envolvimento dos membros da comunidade em decisões locais contribuem para que os cidadãos sintam um maior sentido de pertença e se julguem menos excluídos socialmente.

A segregação social deriva, portanto, de um fenómeno de aglomeração da população em grupos de categorias sociais distintas. A segregação social fomenta a segregação física, e vice-versa. Marcuse (2001) estabelece, com algum interesse, uma correspondência entre noções do fenómeno de aglomeração da população, definidas em termos processuais e em termos espaciais (Quadro II.3). Trata-se de situações que correspondem a tipos ideais, pois na realidade as áreas reúnem mais do que uma das características.

Dos vários conceitos apresentados no Quadro II.3 podemos salientar quatro aspectos que consideramos relevantes. O primeiro aspecto diz respeito ao motivo por que as pessoas se agrupam em áreas de concentração espacial, como sendo a protecção, auto-defesa, protecção de um interesse comum, ou questões de carácter mais socio-económicas. O segundo aspecto tem a ver com a natureza do acto de agrupar, ou seja, se o acto é voluntário (como no caso de agregação ou de *walling out*) ou involuntário (como no caso da segregação), ou ainda se se trata de uma operação originada por forças económicas. O terceiro reporta-nos para a posição de poder, superioridade ou inferioridade, das pessoas que habitam dentro da área de concentração espacial. O último aspecto diz respeito ao tipo de conotação subjectiva

implícita que é atribuída à àrea: conotação positiva dentro da área e negativa fora (no caso de enclaves ou citadelas), ou vice-versa (no caso de guetos). O caso dos *clusters* corresponde a uma situação neutra. Dos vários tipos de formação de grupos sociais apresentados por Marcuse interessa-nos, em particular, os processos de segregação e de *walling out*, e as formas de concentração traduzidas em enclaves e guetos residenciais.

Conceitos Processuais	Conceitos espaciais
Clustering – é o processo de um grupo de população se agrupar. É o termo genérico para a formação de uma área de concentração espacial.	*Cluster* – é uma área com alguma concentração espacial de população de um determinado grupo.
Segregação – é o processo segundo o qual um grupo da população se vê forçado a agrupar involuntariamente numa área definida, ou gueto.	Gueto – é uma área de concentração espacial utilizada pelas forças da sociedade mais dominantes para separar ou limitar um gupo da população, definido como grupo racial ou étnico ou estrangeiro, e entendido e tratado como inferior pelos restantes elementos da sociedade.
Desagregação – é a eliminação de barreiras de modo a permitir a mobilidade para os residentes de um gueto.	
Agregação – é o processo voluntário de concentração da população com objectivos de auto-protecção e defesa dos seus interesses, e não tanto por motivos de dominância ou exclusão. É o processo de formação de um enclave.	Enclave – é uma área de concentração espacial na qual os membros de um grupo da população (definidos por etnia, religião ou de outra natureza) se agregam como meio para se protegerem e promoverem o seu desenvolvimento económico, social, político e/ou cultural.
Walling Out [3]– opção voluntária de um grupo de população para se juntar por questões de auto-protecção e defesa dos seus interesses através de mecanismos que excluem os outros, é o processo de formação de um enclave exclusivo.	Enclave exclusivo – uma área com determinada concentração espacial na qual os membros do grupo da população, definido por uma posição de superioridade de poder, riqueza, ou status em relação aos restantes vizinhos, se agrupam como uma forma de proteger essa posição.
Quarteamento *(Quartering)* – é a divisão do espaço urbano em quarteirões, bairros ou partes da cidade, criados por intervenção do mercado imobiliário na habitação, e baseado no rendimento e investimento dos habitantes.	Quarteirão – é a área de concentração espacial criada por uma operação privada do mercado imobiliário e baseada em investimentos ou rendimentos dos habitantes.
Fortificação – é o processo voluntário de agrupamento da população com o intuito de protecção de um interesse dominante comum e de reforçar o domínio. É o processo de formação de uma citadela.	Citadela – é uma área de concentração espacial na qual os membros de um grupo da população, definidos pela sua posição de superioridade em termos de poder, riqueza ou status em relação aos restantes, se agrupam como forma de se protegerem e melhorarem essa posição.

Quadro II.3 - Algumas definições dos processos de formação de grupos sociais e seus correspondentes territórios (*Traduzido e adaptado* de Marcuse (2001))

Mas, segundo alguns autores, a segregação pode ter aspectos positivos, nos casos em que um grupo de indivíduos se associa por afinidades, interesses comuns

[3] Optámos por manter o termo em inglês uma vez que se trata de um vocábulo muito recente e ainda não traduzido nos dicionários disponíveis.

ou semelhanças, e nas situações em que não existe uma exclusão pela diferença. Musterd *et al.* (2001) apontam alguns aspectos que consideram positivos e que têm a ver com uma dimensão de reciprocidade. Como exemplo, referem um maior incentivo para serviços voluntários a nível comunitário e um maior poder eleitoral. Analisaremos estes aspectos um pouco mais adiante.

A Fragmentação Social e as Novas Formas de Produção de Cidade

A intranquilidade social, resultante da falta de segurança, dos elevados níveis de criminalidade e de um medo generalizado "dos outros", diminui a aptidão à mobilidade e expulsa o convívio do domínio público para a confinar a determinados locais reservados. Surge, assim, segundo Donzelot (1999), um "urbanismo de afinidades" (no original, *urbanisme affinitaire*) que traduz a escolha selectiva das populações com quem se partilha o espaço. Esta selecção dos outros em relação aos nossos próprios interesses leva, obrigatoriamente, a uma exclusão, embora o discurso ideológico saliente aspectos de segurança, de convívio e de sentido de comunidade. O autor conclui, assim, que a sociedade contemporânea seja cada vez mais radicada em dois grupos: os que estão excluídos (*out*) e os que estão incluídos (*in*). A expressão mais forte utilizada para designar esta rotura ou fractura urbana, é a de "secessão", que além de remeter para a segregação social, traduz essa tal vontade de *opting out* (Donzelot, 1999) ou de evitar e fugir dos que não queremos, e a vontade de isolamento da colectividade. Esta fractura social constitui um dos elementos característicos dos condomínios fechados ou comunidades fechadas (*gated communities* nos EUA ou *communautés fermées* em França).

As comunidades fechadas são formas de desenvolvimento urbano que equivalem a ambientes socialmente homogéneos, na medida em que quem procura estes locais para habitação pertence a um dado grupo social e valoriza esse facto por lhe conferir um determinado estatuto social. Segundo Caldeira (2000) estas novas formas de habitação, ou "enclaves fortificados", possuem vários tipos de barreiras físicas e esquemas de separação que as demarcam das restantes áreas da cidade, constituindo uma afirmação de status e repercutindo-se em diferenciação social. Estamos perante uma forma de criar novas hierarquias sociais através de símbolos de status que são alcançados com recintos fechados, isolamento, restrição, segurança e

controlo.

Ascher e Godard (1999) contrapõem a noção de secessão social porque consideram que os problemas sociais não se devem reduzir simplesmente a *in* e *out*. Grande parte da população que habita os nichos reservados não forma grupos convexos, porque nem todas as relações se desenrolam no interior do grupo. Existe uma diversidade de relações sociais e multiplicidade de laços sociais fracos que tecem um novo tipo de sociedade. A proximidade física não é por si só um factor determinante, pois os indivíduos estão inseridos em sistemas e interdependências territoriais mais alargados. De acordo com os autores, a sociedade contemporânea caracteriza-se por uma multiplicidade de laços fracos, mais especializados, de menor duração, a maior distância, mais numerosos e mais diversificados. Este tipo de relacionamento é denominado pelos autores por "solidariedade reflexiva", pois compreende uma constante revisão das práticas sociais. Nesta perspectiva, somos levados a concluir que a fragmentação social, embora fortemente presente na actual sociedade, corresponde também a relações sociais flexíveis e facilmente reversíveis.

A tendência parece ser, como vimos anteriormente, a busca da auto-satisfação assente em relações sociais destituídas de vínculos e compromissos persistentes. Os relacionamentos sociais sujeitam-se, contudo, a novos signos culturais que vão desde o lazer, a estética, o consumo até uma reinvenção das comunidades (Fortuna, 1999, p25).

Segundo Maffesoli, é o "tempo das tribos" (*The Time of the Tribes*, Maffesoli, 1996), uma época em que a existência social está a ser conduzida por "neo-tribos" fragmentadas. O neo-tribalismo do mundo contemporâneo consiste em grupos ou "tribos" que não estão integradas nos sistemas sociais, mas organizadas segundo actos individualizados de auto-identificação. Estes grupos não são constituídos por uma elite mas a partir de palavras-chave, de conceitos provenientes do mundo do consumo. Uma das principais características destas neo-tribos é a "força" (no original "*puissance*") – uma força interior ou energia inerente às pessoas. Esta força resulta de uma forte vontade de viver, e garante uma ordem social, mesmo sendo esta seja movida por uma rede de fluxos.

A Ordem Social e a Sustentabilidade

Verificámos que a cidade contemporânea se edifica como um palco de

profundas assimetrias sociais. A base para estas assimetrias reside na falta de equidade ou justiça que, por sua vez, suscita os tais processos de fragmentação social. O conceito de sustentabilidade urbana alerta para estas questões de distribuição presente e futura, para as consequências do crescimento urbano e para as implicações na integração e coesão social. Não pretendemos analisar exaustivamente todos os factores inerentes à sustentabilidade social. Abordaremos, sucintamente, o conceito de justiça social (ou equidade social), enquanto "antídoto" às questões da fragmentação social e passaremos, em seguida, a estudar as questões que se prendem com o nosso campo de estudo. Para isso pensamos que uma análise do sentido de comunidade nos permitirá abordar alguns dos temas mais pertinentes, tais como: a instabilidade social, a segurança, a identidade e algumas formas de sociabilidade dentro da comunidade.

O Conceito de Justiça Social

Podemos começar por referir a noção de justiça social cujas raízes se localizam na filosofia social desde a "Ética" de Aristóteles, evoluindo através de debates sobre temas como o contrato social e o utilitarismo, sobre o conceito de igualdade, até ao problema da distribuição da riqueza na sociedade (Harvey, 1992). A questão da justiça social é, no entanto, abordada por Harvey numa perspectiva que tem em conta a distribuição justa; nessa ideia há que ter presente o que se distribui (benefícios que traduzem valores e preferências individuais) e por quem se distribui (evidentemente pela população). Harvey estabelece princípios de justiça social com base em critérios de necessidade, de mérito e de contribuição para o bem comum, aplicáveis consoante as situações geográficas (Harvey, 1992):

- "a distribuição da riqueza deve ser tal que: cubra as necessidades do aglomerado dentro de cada território, sejam atribuídos recursos a fim de maximizar os efeitos multiplicadores inter-regionais, e sejam investidos recursos suplementares para contribuir e para superar dificuldades especiais provenientes do meio físico e social;
- os mecanismos (institucionais, organizativos, políticos e económicos) devem ser tais que as perspectivas dos territórios menos ricos sejam as mais favoráveis possíveis".

Admitimos, portanto, que a justiça consiste na distribuição de benefícios e custos entre os indivíduos de acordo com as suas necessidades. As vantagens e

desvantagens dos indivíduos são, normalmente, balizadas em função de princípios primários – liberdade de pensamento, liberdade de consciência, liberdade de movimento, livre escolha de ocupação, salários e riqueza (Rawls e Campbell *in* Burton, 2001).

As questões de equidade social estiveram sempre presentes ao longo da história do urbanismo. As utopias modernas, como vimos, estabelecem critérios de justiça social. Howard introduz medidas de justiça social com a sua proposta de Garden City, e as suas comunidades auto-suficientes. As torres habitacionais de Le Corbusier (ou *unités*) incorporam a preocupação de evitar a segregação social, e a sua proposta de organização política pretende a igualdade de direitos para os cidadãos. Lloyd Wright ao defender os valores tradicionais do "sonho americano", atribuindo a cada pessoa um pedaço de terra, e exaltando a importância da liberdade individual, ambiciona alcançar a verdadeira democracia e ordem social. A utopia pós-moderna, correspondente a uma visão sustentável da cidade, remete-nos igualmente para o estabelecimento de critérios de equidade social. Alguns dos aspectos apontados abrangem as áreas da habitação, impactos na saúde, bem-estar, e qualidade de vida de uma maneira geral (EC, 1996). As políticas sugeridas nestas três áreas, aplicáveis a nível local, encontram-se resumidas no Quadro II.4.

Área de intervenção	Opções políticas
Bem-estar	• Acesso a bens básicos • Acesso a educação e formação • Acesso a emprego • Eliminação da pobreza e da exclusão social • Melhoria da qualidade do espaço urbano
Impactos na saúde	• Adequada oferta de serviços básicos • Adequada oferta de serviços de saúde: prevenção e tratamento • Promoção de estilos de vida saudável
Habitação	• Habitação para todos • Criação de bairros e vizinhanças em vez de apenas edifícios • O papel da reabilitação • Planear para um futuro em mudança

Quadro II.4 – Opções políticas ao nível da equidade social (*Adaptado de* EC (1996))

Estas opções políticas, visando uma maior justiça, são, contudo, ainda muito abrangentes. No nosso estudo interessam-nos as medidas que contribuem para a resolução das questões sociais, mas restringidas às da segregação social. Os problemas da segregação social devem ser resolvidos ou, pelo menos, minimizados através de políticas ou medidas que podem ser levadas a cabo pelas autoridades

governamentais e municipais (como é referido, por exemplo, por Marcuse, 2001), das quais destacamos as seguintes:

- maior oferta de habitação social em diferentes áreas urbanas e maior integração dos vários tipos de habitação;
- acordos inter-municipais de modo a evitar fortes assimetrias entre periferia-centro a nível habitacional;
- adopção de incentivos que promovam o desenvolvimento económico local e a criação de emprego;
- medidas fiscais que contrariem a especulação nas zonas mais atractivas, nomeadamente as áreas urbanas centrais;
- medidas de redistribuição do valor do solo para toda a comunidade;
- oferta de equipamentos e infra-estruturas;
- localização desses equipamentos em zonas-fronteira de modo a desvanecer os limites entre áreas que se encontram, à partida, separadas;
- promoção da vivência do espaço público e desenvolvimento de instrumentos de participação da comunidade;
- controlo da poluição e promoção de áreas de elevada qualidade ambiental que garantam uma maior justiça ambiental.

O Conceito de Sentido de Comunidade

A revisão da literatura permite-nos afirmar que grande parte dos problemas, ao nível social, se prende actualmente com a falta de uma verdadeira comunidade no sentido tradicional (*gemeinschaft*). Como vimos, uma componente individualista aliada a relações de natureza mais selectivas, efémeras e por interesse, revelam-se desencadeadoras de fenómenos segregativos. A comunidade enquanto pertença social tende a diluir-se.

Na realidade, a comunidade adopta diferentes significados em diferentes contextos, e para diferentes grupos de indivíduos. Mas, o mito de comunidade equivale, normalmente, a um desejo das pessoas para viverem num local onde se conhecem uns aos outros, têm os mesmos valores e estilos de vida, e se relacionam segundo sentimentos de ajuda, confiança e afectividade. Esta imagem de comunidade é, contudo, quase sempre falsa (Sandercock, 1998).

Segundo alguns autores (Anderson *in* Fortuna, 1999), a comunidade actual só

existe enquanto "comunidade imaginada", ou seja "simbólica e ficcional, onde os sentidos de pertença e de reconhecimento da identidade-subjectividade são projectados num acto tão desesperado quanto nostálgico da vontade individual" (Fortuna, 1999, p 18). A busca de um sentido de comunidade, num mundo desprovido de referências identitárias onde predominam discursos sobre as doenças da sociedade através de narrativas de perda, assume um papel revivalista da herança cultural. Esta nostalgia demonstra a crise na transição da metrópole moderna para a *cosmopolis* pós-moderna (Sandercock, 1998).

O conceito de sentido de comunidade é definido por McMillan e Davis (1986) como "a feeling that members have of belonging, a feeling that members matter to one another and to the group, and a shared faith that members' needs will be met through their commitment to be together" (McMillan e Davis, 1986, p9). Estes autores realçam quatro componentes importantes: o sentido de pertença, a influência, a integração e a realização das necessidades e a relação emocional partilhada. O sentido de pertença diz respeito ao facto de se pertencer ou não ao grupo, e de se ser aceite, o que origina um sentimento de identificação com os restantes elementos do grupo. Surge, por vezes, a necessidade de delimitação da área que corresponde à comunidade através do estabelecimento de limites, fronteiras, ou mesmo barreiras, e que suscitam um certo sentimento de segurança emocional, e mesmo de protecção, mas que podem perigosamente desenrolar fenómenos de exclusão. Este sentido de pertença contribui para um maior investimento pessoal por parte dos elementos da comunidade e ainda a existência de um símbolo comum. Temos ainda de considerar a importância da influência de um membro na comunidade, e a situação inversa, quando a comunidade exerce algum tipo de influência nos seus membros. Esta influência, geralmente, reforça-se quando se manifesta uma maior coesão. A realização de necessidades está, normalmente, assente nos valores individuais, e o grau de partilha destes valores determina a capacidade de a comunidade se organizar e estabelecer as suas prioridades. Em comunidades fortes os indivíduos concretizam também as necessidades dos outros para além das individuais. Por fim, existe a partilha de uma história comum que se intensifica, por exemplo, quando é visível um maior contacto entre os indivíduos ou quando essa partilha corresponde a experiências positivas e importantes.

Parece estar subjacente no conceito de comunidade a presença simultânea de diversos tipos de partilha: partilha de um território, partilha de experiências ou interacções sociais, partilha de tradições, objectivos, interesses comuns, e estruturas

políticas e económicas, e partilha de destino dentro do território traduzido na comunidade (Blakely e Snyder, 1999). É neste sentido que Blakely e Snyder apontam o sentido de comunidade como um dos principais valores das comunidades fechadas nos EUA. Estas caracterizam-se por aspectos que indicam vários tipos de partilha através de:

- Segregação que reflecte a partilha de território, reforçada por barreiras físicas conduzindo mesmo a fenómenos de exclusão que separam claramente os membros da comunidade e os "de fora";
- Privatização que reflecte a partilha de destino, e de domínio público;
- Estabilidade que reflecte a partilha de valores comuns.

Interessa-nos, para o nosso estudo, incidir sobre a noção de comunidade assente num território (neste caso, uma área residencial). Torna-se, portanto, relevante saber se a organização comunitária pode ser reforçada através de formas espaciais e determinar, em caso afirmativo, quais os elementos do aglomerado populacional que podem actuar no controlo comunitário. As pessoas identificam-se com os espaços onde vivem, e desenvolvem instintos territoriais de demarcação e controle sobre esses mesmos territórios. Esses instintos, que nos animais se associam apenas a necessidades fisiológicas, correspondem nos seres humanos a necessidades de outra índole que dizem respeito a conceitos como a identidade, status e aceitação social (Vázquez, 1984).

A unidade de vizinhança e o bairro são tomados como as escalas mais adequadas para um reforço dos laços entre indivíduos de uma comunidade. Embora a escala seja diferente, em ambos os casos pode existir um agrupamento de elementos homogéneos, consolidado por compromissos de partilha de território ou por utilização de equipamentos e serviços comuns. Em torno da dimensão do bairro podemos assistir ao desenvolvimento de um sentimento de identidade para com o próprio bairro e de diferenciação em relação aos restantes. A escala do bairro exige, igualmente, a necessidade de um sentimento de segurança. Rémy e Voyé (1992) diferenciam, a este respeito, dois tipos de comportamentos em bairros de classes superiores e inferiores. Nos bairros onde habitam pessoas de estrato social mais baixo, os habitantes tendem a viver mais o espaço público da rua e, consequentemente, a vigiar os estranhos ao bairro, que representam uma ameaça à estabilidade do bairro. Nos bairros de classes superiores, a rua não equivale a um espaço de vivência e prolongamento da habitação, como no caso anterior, tornando-se manifesto de um tipo de comportamento que conduz ao anonimato e à falta de contacto entre vizinhos. No

entanto, em ambas as situações a infiltração de pessoas estranhas ao bairro é vista como perturbadora para a identidade e segurança.

A produção de cidade à escala local, do bairro ou quarteirão, tem de ser concebida segundo princípios de segurança de acordo com critérios semelhantes aos defendidos por Jane Jacobs (2001), por exemplo. Esta autora realça a importância do ambiente na prevenção de situações de insegurança ou mesmo de crime. Alguns critérios a ter em consideração na concepção de zonas residenciais são (DTLR, 2001; Jacobs, 2001; Llewelyn_Davies, 2000):

- Aumentar a vigilância, ou criar condições para que existam sempre "eyes on the street", através de uma vigilância passiva e de uma ausência de fachadas cegas;
- Reforçar o sentido de pertença, encorajando os habitantes a ter um maior sentido de responsabilidade para com a vizinhança, e uma maior participação pública.
- Clarificar a distinção entre domínio público e privado, de modo a que as pessoas saibam por onde podem circular mas escapando a qualquer sentimento de exclusão;
- Boa iluminação do espaço público;
- Quarteirões de pequena dimensão, com diversidade de tipologias e de usos mistos, que ajudem a manter a actividade nas ruas.

Outra contribuição a salientar é a de Oscar Newman que, em *Creating Defensible Spaces* (1996), apresenta toda uma lógica de concepção de espaço urbano, partindo do pressuposto que este influencia a segurança dos seus habitantes. Os pressupostos de controlo das áreas residenciais por parte dos residentes e sua preservação, permite-lhes aumentar as responsabilidades para com a segurança da comunidade e ajudar a criar uma área mais segura onde possam obter uma maior realização pessoal. Contudo, ao propor a divisão das comunidades em mini-vizinhanças Newman (1996) incentiva o uso de vedações e portões como medida defensiva do espaço. Segundo o autor, a privatização de ruas e a formação de enclaves controlados comporta vantagens no aumento dos níveis de segurança. Sugere que as mini-vizinhanças sejam fechadas de acordo com a vontade dos seus habitantes, e que a malha urbana do bairro seja transformada num conjunto de *cul-de-sacs* que, por sua vez, culminam em barreiras físicas ou portões.

Os intrusos são mantidos fora da vizinhança através de uma estratégia que depende dos cidadãos, e não da intervenção governamental ou municipal. Um layout desta natureza, ao estabelecer uma clara segregação física e social, é certamente

contra os princípios de sustentabilidade que visam a integração urbana. É uma proposta que provoca uma guetização da cidade, favorece a exclusão social e adia os problemas da insegurança e criminalidade. Dovey (1998) denomina estes dois tipos de abordagem à questão da segurança nas áreas residenciais como "modelo de encontros" (*encounter model*), e "modelo de enclausuramento" (*enclosure model*). O primeiro modelo, segundo a tradição de Jacobs, apresenta-se como o mais adequado e aquele que ao ser um modelo de encontros entre indivíduos vai ao encontro dos princípios de sustentabilidade social.

A qualidade do ambiente reflecte-se na qualidade de vida dos indivíduos. O carácter de um local actua pela negativa quando predominam más condições de habitação, uniformidade de tipologias de habitações de classes baixas, falta de segurança ou elevados níveis de criminalidade. Mas o carácter do local também influencia os comportamentos dos indivíduos pela positiva. Turok *et al.* (1999) identificam alguns elementos, que evitam a segregação e exclusão social, e contribuem para o aumento do capital social da comunidade. Esses elementos são: estabilidade, coesão e equilíbrio. A coesão remete para a capacidade de manter as pessoas num local de modo a aumentar as suas responsabilidades e compromissos para com a comunidade, e por vezes algum voluntariado. O segundo elemento é o equilíbrio social ou diversidade nas vizinhanças em termos de tipologias de habitação, idade dos indivíduos, etnias e raças, e nível económico. A diversidade contribui favoravelmente para a integração social. Por último, a coesão social significa o reforço das relações entre os indivíduos. A coesão aliada a um maior equilíbrio social, ajuda a fortalecer interacções sociais entre os mais desfavorecidos e os restantes.

Uma melhor concepção do espaço urbano ao nível do quarteirão ou bairro permitirá estabelecer um cenário agradável, de qualidade e favorável para o desenrolar dos comportamentos sociais. No entanto, as questões sociais não se resolvem unicamente com operações estéticas ou propostas meramente físicas, como as que encontramos no *New Urbanism* (que iremos analisar mais em pormenor no próximo capítulo) que partem do pressuposto que um verdadeiro sentido de comunidade pode ser obtido, em grande parte, pelo desenho urbano (Hall e Porterfield, 2001). A construção de um verdadeiro sentido de comunidade passa por políticas sociais e económicas mais abrangentes, a nível regional e nacional. Contudo, a importância da escala local é crucial na construção de melhores ambientes urbanos, desempenhando aqui a Agenda Local 21 um papel muito relevante.

(DES)ORDEM POLÍTICA

Introdução

Nos dois pontos anteriores deste capítulo analisámos a cidade segundo uma perspectiva económica, física e social. Propomo-nos, agora, estudar a natureza dos espaços que constituem a cidade, segundo uma perspectiva política, de regulação do território, nomeadamente quanto à distinção entre espaços públicos e privados. Terminamos com uma reflexão sobre as novas formas de governação urbana que prevalecem actualmente – a privatização de espaços públicos ou colectivos.

A Cidade dos Espaços Públicos e Privados

Desde sempre a cidade é caracterizada por uma distinção entre áreas públicas e privadas. As privadas são ocupadas pelas habitações dos cidadãos, as públicas correspondem aos espaços de circulação, de convivência. São espaços de livre acesso que pertencem a todos os cidadãos. Se lançarmos um olhar para o passado podemos ainda encontrar na antiguidade as áreas sagradas dedicadas a cultos religiosos. Na antiga Grécia, Hippodamus de Mileto divide a cidade em três partes: uma pública, uma privada e uma sagrada. A pública destina-se a reuniões políticas, ao comércio, ao teatro, e aos jogos desportivos. Na privada predominam as zonas de moradias que são reservadas à propriedade individual. No espaço sagrado distinguem-se os recintos para os templos edificados em homenagem aos deuses. Esta última, com o tempo, acaba por ser absorvida pelas áreas públicas, o que traduz o processo de secularização do pensamento do pensamento humano, no qual o lugar da divindade na vida do Homem vai sendo substituído pela valorização das capacidades racionais e pela imposição de um humanismo universal.

O espaço público oferece-se como o lugar propício às sociabilidades e um espaço destinado a "rituais" de convívio e trocas sociais e económicas. São espaços de celebração colectiva, de estreitamento de relações sociais e de reforço dos valores comunitários. Observamos inúmeras vezes que a unidade colectiva é celebrada no

espaço público nos momentos bons e maus. O espaço privado, por seu lado, é um espaço destinado à privacidade e intimidade. Mas se os espaços públicos são por definição aqueles onde temos livre acesso, os espaços privados são, por outro lado, aqueles onde os indivíduos têm a sua total liberdade. São refúgios para o indivíduo encontrar a sua liberdade individual e fugir das restrições e condicionantes públicas.

Em diferentes territórios, identificamos morfologias urbanas distintas consoante a ênfase que é dada às vivências públicas ou privadas. Analisando esses diferentes territórios, deparamo-nos com cidades mais interiorizadas e outras mais exteriorizadas. A cidade muçulmana é, claramente, uma cidade de espaços fechados e privados, composta por um *puzzle* de espaços que se organizam à volta de pátios, os quais são os cenários da vida doméstica (Goitia, 1996). A cidade muçulmana é, assim, uma "cidade sem fachadas", onde a rua praticamente não existe, e a vida ao ar livre se desenrola em espaços privados. O pátio substitui a rua e a praça. A cidade islâmica, à semelhança da muçulmana, é uma cidade de zonas fechadas, embora o pátio neste caso coincida também com o local de meditação das mesquitas. O mercado ou bazar manifesta-se como o único local da cidade para as trocas comerciais.

Na cidade ocidental encontramos um tipo de organização oposta à cidade árabe. Em vez da organização labiríntica, de dentro para fora, destacamos na cidade ocidental uma organização baseada nos elementos estruturais da cidade como a rua e a praça, aos quais se adaptam os edifícios privados. No mundo ocidental distinguimos ainda a cidade de espaços públicos descendente da tradição clássica – da *polis* grega e da *civitas* romana – e a cidade doméstica de tradição nórdica (Goitia, 1996). Na primeira, a vivência do espaço público é mais intensa e a praça, a rua e os parques urbanos adquirem grande relevância. Na segunda, encontramos uma maior vivência de espaços interiores e os espaços públicos abertos aparecem em menor número e com menor relevância. Estamos a falar neste último caso, por exemplo, das cidades americanas e australianas.

Na cidade ocidental, a rua e a praça assumem-se como os principais cenários do "teatro urbano" de Mumford ou do "ballet de rua" (*street ballet*) que Jacobs refere. Os espaços públicos são elementos fundamentais de uma cidade, como apoio às relações sociais e tradução territorial de valores intelectuais, morais e religiosos que dão sentido e identidade às comunidades locais. A praça pública e os parques urbanos evidenciam-se como espaços de convivência humana embora na actualidade a previsão e concepção destes espaços esteja condicionada.

Ao longo do tempo, podemos apontar algumas razões subjacentes ao declínio da generalidade dos espaços públicos: a dispersão urbana, a globalização e a improdutibilidade económica, a privatização e a facilidade de comunicação electrónica (Banerjee, 2001; Cunha, 2001). A dispersão urbana conduz a uma paisagem urbana de espaços edificados desagregados e isolados, em que a conexão entre esses espaços se dá apenas através de canais de circulação. O movimento moderno desempenha neste aspecto um contributo negativo, como já referimos anteriormente. A globalização, ao desviar interesses de capital a nível local para outros níveis mais elevados, dá lugar a uma lógica capitalista de aproveitamento do espaço urbano, para o qual o principal objectivo é sempre a maior rentabilização dos projectos, isto é, a implantação de projectos urbanos com índices de edificabilidade máximos, negligenciando os espaços livres e verdes. As condicionantes ao desenvolvimento dos locais públicos vão suscitar correspondentes reduções nos níveis de bens e serviços públicos, que eram inicialmente providenciados pelo estado. Por outro lado, a falta de capacidade financeira das autoridades governamentais e municipais origina uma maior supremacia do papel dos privados, com processos de privatização de bens e serviços públicos. Por último, as novas tecnologias da informação, facilitando o poder de comunicação à distância, conduzem os espaços públicos a um efeito de retracção e enclausuramento. Os espaços públicos surgem salpicados na paisagem urbana, como consequência de "intervenções cirúrgicas" pontuais, ou simulados sob a forma de espaços semi-públicos – espaços comerciais, parques temáticos e áreas residenciais fechadas. A falta de uma visão pública de cidade está patente na cidade contemporânea. À excepção de alguns exemplos positivos de intervenção em espaços públicos, a generalidade aponta no sentido de um declínio da qualidade dessa componente pública nas cidades.

A problemática dos espaços públicos resulta de uma transformação das vivências urbanas e dos usos e estatutos dos diversos espaços urbanos – as noções de público e de privado alteram-se, as separações espaciais e jurídicas redefinem-se. Nas palavras de Ascher "as distinções estabelecidas público / privado, exterior / interior, colectivo / individual, comunitário / urbano são reajustadas pela desagregação social e funcional dos bairros, pelo desenvolvimento de novas centralidades, pelas novas sociabilidades, mais fundamentadas nas afinidades do que nas proximidades físicas, pela integração, através da função residência, de funções outrora exteriores, pelo desenvolvimento dos transportes rápidos, pela quase generalização do uso do automóvel, pelas concessões cada vez mais numerosas de obras e serviços públicos"

(Ascher, 1998, p171). São os novos espaços públicos de uma nova área metropolitana a que Ascher denomina de *metapolis*.

As cidades são constituídas por estes dois tipos de espaços – públicos e privados – mas os que dão identidade e sentido à cidade são os lugares públicos. O espaço público é sempre acessível a todos, pelo menos por princípio, enquanto o privado tem acesso restrito – abre-se para uns e fecha-se para outros. Uma cidade de espaços fechados e privados facilita apenas alguns encontros, apenas aqueles permitidos pelos proprietários dos espaços. O perigo dos espaços públicos, na cidade actual, é estes configurarem-se cada vez mais como canais de comunicação e não como espaços que constituam lugares de encontro (Mela, 1999).

O Espaço Público – Lugar de Encontros e Vivências

Ao falarmos em espaço público podemos reportar-nos à personagem tipicamente urbana, tornada famosa pelos poetas simbolistas do século XIX – o *flâneur* – como ponto de partida para a reflexão sobre algumas questões relativas à natureza e evolução da vivência do espaço público urbano até à contemporaneidade.

O *flâneur* tem como principal actividade percorrer as ruas da cidade, numa atitude desinteressada e despreocupada, observando a cidade e os seus habitantes. Esta personagem enquadra-se no cenário parisiense a partir da segunda metade do século XIX, numa altura em que Paris se tornava um modelo urbanístico para as restantes cidades. O *flâneur* percorre as ruas da cidade sem um destino específico, sem um objectivo em especial. É, por definição, alguém que tem uma experiência directa com os espaços públicos. Observador atento, embora se trate de uma personagem anónima e quase que invisível, regista todas as impressões e vai desenvolvendo uma forte sensibilidade estética. Evocar a figura do *flâneur* levar-nos-á a reflectir um pouco sobre as relações da vivência de espaços públicos por parte dos habitantes e entender as potencialidades desses espaços.

Segundo Walter Benjamin[4], o *flâneur* é uma figura destacável para compreender melhor a cidade moderna. Featherstone (1998), numa reflexão sobre o trabalho de

[4] Walter Benjamin (filósofo e crítico alemão) escreveu sobre a cidade e a vida urbana. Os seus trabalhos têm dado um contributo relevante em algumas áreas como: crítica literária, filosofia, sociologia e urbanismo, embora com menor importância. Benjamin dedica-se a descrever a figura do flâneur introduzida na literatura por Baudelaire, romancista francês do século XIX.

Benjamin, refere que o *flâneur* aponta para a centralidade da vida social: aquele que vagueia pelas ruas é constantemente invadido por novas experiências e desenvolve novas percepções ao mover-se através da paisagem urbana e da multidão (Featherstone, 1998, p. 910). *Flânerie* poderá ser entendido como um método de ler as marcas da cidade, uma prática de conhecimento que comporta diferentes modos. Featherstone (1998) apresenta essas várias manifestações numa lógica evolutiva, salientando como as alterações sofridas pela cidade, nas quais se inclui um declínio da qualidade dos espaços públicos e um aumento do tráfego automóvel, impuseram limites a esta personagem. O *flâneur*, personagem tipicamente masculina do século XIX que passeava pelas ruas de Paris, percorrendo as suas famosas arcadas, sofre uma feminização com a introdução das grandes lojas comerciais no início de século XX. Mais recentemente os centros comerciais e os parques temáticos são igualmente possíveis cenários das variantes à *flânerie*. Os cidadãos passeiam-se por esses espaços, muitas vezes, sem propósito algum. Neste caso, a ilusão de espaço público é trazida para o interior. A forma mais actual e extrema do conceito de *flânerie* corresponderá à deambulação pela Internet, num mundo cada mais dependente das novas tecnologias, em que muitas das sensações e impressões físicas se tornam, facilmente, virtuais. O *flâneur* contemporâneo tem a possibilidade de percorrer as ruas virtuais, ou melhor, de navegar pelas auto-estradas da informação. A cidade física cede lugar à "cidade de bits" (Mitchell, 1996), isto é, o espaço físico limitado da cidade edificada é substituído por uma cidade cujas capacidades são, por vezes, quase infinitas. Trata-se de uma cidade sem território físico, onde as acessibilidades e valores do solo são trocados por ligações lógicas e virtuais. Enquanto os tradicionais lugares de encontro dependem de uma componente essencial – a centralidade – os novos lugares electrónicos dispensam qualquer tipo de referência espacial. Estes lugares de encontro podem ainda desencadear processos de disfarce ou de representação social, dada a falta de contacto físico entre os interlocutores (Mitchell, 2001), o que poderá remeter para debates bastante aliciantes nas esferas da psicologia e sociologia.

O *flâneur* do século XIX passeava pelas arcadas de Paris, receptivo a todas as impressões e sensações que a cidade lhe oferecia. Para o *flâneur* do início do século XXI, os espaços que servem de palco às suas experiências urbanas, deixam de ser somente as referidas arcadas, as ruas ou as praças públicas. Se, por um lado, a cidade actual apresenta novos espaços com novas experiências, com novos serviços e equipamentos, por outro lado, assiste-se a uma tendência para o enclausuramento

dos espaços traduzida numa proliferação de centros comerciais, parques temáticos e conjuntos habitacionais fechados. A vivência urbana está recentemente a ser arrastada para espaços públicos cada vez mais confinados, controlados e fechados.

A falta de lugares de encontro na cidade contemporânea leva-nos ao conceito de "não lugares" definido por Marc Augé (1994). São espaços que não comportam uma "identidade singular ou relacional", e que apenas autorizam a coexistência de individualidades distintas, similares e indiferentes uma das outras. São os espaços da sobremodernidade[5] com uma propriedade negativa, em que o anonimato se afirma como principal característica. No entanto, segundo o autor, o próprio anonimato suscita o encontro ocasional e imprevisto. A sobremodernidade impõe assim "experiências e provas de solidão muito novas, directamente ligadas ao aparecimento e à proliferação de não-lugares" (Augé, 1994, p98). Os lugares ou não lugares são ainda projecções de um eu ou não eu. Devemos, então, sublinhar a identificação do lugar por parte dos indivíduos. O "ser lugar" exige um conjunto de atributos que compreendem o sentido de identidade, a consideração de espaços como relacionais e a existência de uma certa carga histórica. O ser lugar ou não lugar implica portanto uma identificação emocional para com os espaços. Mas, se a ausência de "verdadeiros" lugares é motivo de preocupação para a generalidade dos autores, Koolhaas (1994), pelo contrário, considera a identidade dos lugares como "paralizadora". Para Koolhaas quanto mais forte for a identidade maior é o aprisionamento e maior a resistência à expansão da cidade.

Em nosso entender, e de acordo com algumas ideias apresentadas no ponto anterior, a identidade dos locais desenvolve nos indivíduos um maior sentido de pertença, estreitando os laços afectivos entre os membros de uma comunidade. Se os lugares possuírem traços distintos que partilhem uma história comum à experiência do cidadão, então este conseguirá até estabelecer um relacionamento mais harmonioso com a própria cidade.

Os antigos princípios de espaço público são essenciais para manter a integração da vida pública e o sentido de comunidade. Com as novas formas de comunicação e os novos lugares de encontros virtuais assistimos a uma reinvenção do tradicional conceito de espaço público. Os lugares físicos devem, contudo, permitir liberdade de acesso e liberdade de expressão (Mitchell, 2001). Mitchell conclui, ao apresentar a sua *e-topia*, que os lugares físicos persistem desde que tenham atractivos especiais e

[5] Marc Augé (1994) designa de "sobremodernidade" a situação que decorre da necessidade de dar um sentido ao presente e que se traduz na simultaneidade de três figuras de excesso: a superabundância de acontecimentos, a superabundância espacial e a individualização das referências.

qualidades exclusivas. Os lugares físicos e virtuais podem existir em paralelo complementando-se. Os contactos em rede ou on-line não substituem os contactos directos e físicos.

Estamos, assim, perante duas perspectivas de evolução: uma perspectiva optimista que admite a coexistência destas duas formas de comunicação e encontros (físicos e virtuais), e uma outra perspectiva que contraria a primeira, na qual se inclui por exemplo Castells (2003), que defende uma evolução de cidade baseada em redes de fluxos, admitindo o aparecimento de uma nova forma de urbanidade – a da cidade da informação (Mela, 1999). Somos levados a concordar que o ser humano necessita de se relacionar, de conviver, através de encontros físicos. As redes de informação facilitam determinados relacionamentos à distância mas não excluem os contactos directos entre indivíduos. Gottmann reforça esta ideia afirmando mesmo que a tendência actual é para um "aumento do desejo de estar presente em todas as formas de manifestação, participar pessoalmente em reuniões, conviver *face to face*" (Gottmann *in* Mela, 1999).

O "Enclausuramento" de Espaços Públicos e Privados

Na cidade pós-moderna surgem novas formas de concepção, delimitação e interligação entre os espaços públicos e privados. Este aspecto encontra-se bem retratado por Mike Davis, em *The City of Quartz* (1998), no qual são abordadas as diferenças sociais e relações de poder na cidade pós-moderna. Davis utiliza o termo de Michel Foucault *carceral city* (que podemos traduzir para português como "cidade de cárceres" ou de prisões) para descrever Los Angeles como uma cidade fortificada que é dividida entre as "células fortificadas" das pessoas afluentes e os "locais de terror" dos mais desfavorecidos e marginalizados. É uma cidade de *apartheid* onde as relações sociais se encontram estruturadas segundo conflitos raciais e de classes, e onde a fragmentação social é caracterizada por repressão, controlo e exclusão. Davis é um dos autores que se debruça sobre as questões relacionadas com o crescente controlo e privatização dos espaços urbanos.

A governação urbana da cidade pós-moderna é caracterizada por uma "obsessão" pelo controlo e segurança dos espaços. Esta é uma das repercussões das transformações sociais referidas anteriormente. A tendência de uma colectividade selectiva e exclusiva traduz-se numa tendência, em termos territoriais, de criação de

espaços exclusivos, controlados e seguros. O espaço público surge, assim, ameaçado. A cidade volta-se para o interior, fazendo emergir os centros comerciais, os parques temáticos, as comunidades residenciais fechadas e outros espaços que valorizam o espaço interior como colectivo ou mesmo público. O espaço aberto ou público fica, por vezes, reduzido à circulação, ou espaço restante entre espaços controlados. Se por um lado, a cidade actual apresenta novos espaços com novas experiências, com novos serviços e equipamentos, por outro lado, assiste-se a uma tendência para o enclausuramento desses mesmos espaços traduzida numa proliferação dos tais tipos de empreendimentos. Os centros comerciais, parques temáticos e conjuntos de escritórios fechados são, por vezes, denominados de "espaços pseudo-públicos" (Banerjee, 2001; Dovey, 1999). Na realidade estes espaços fazem parte do domínio privado. O uso e acesso, sendo públicos, são apenas um privilégio e não um direito. O controlo é privado embora o significado seja público, daí que tentem recriar uma pseudo-comunidade num ambiente ideal, sem pobreza nem insegurança.

A criação destes novos espaços desencadeia o aparecimento de uma forma de gestão baseada em associações. A associação corresponde a uma forma organizativa que permite aplicar os princípios democráticos no controlo do poder local através do seu exercício directo. O caso das associações de residentes no caso dos conjuntos habitacionais fechados é um exemplo com alguma expressão nos EUA, que começa a suscitar alguma preocupação e debate, pois deparamo-nos com situações em que os poderes internos dessas comunidades habitacionais se sobrepõem, nalguns casos, aos poderes municipais. Não esqueçamos Ebenezer Howard como precursor destas formas associativas com lógicas de governação privada. No ponto seguinte abordamos estas novas formas de organização territorial, suas vantagens e seus inconvenientes.

Novas Formas de Governação Urbana – a Governância

A possibilidade de emergência de novas formas organizativas de gestão e produção de bens públicos e colectivos apontadas nos pontos anteriores fazem-nos ponderar sobre o debate actual de novas formas de governação urbana. A revisão da literatura aponta-nos uma mudança a nível institucional, com o estabelecimento de

novos processos e novas estruturas institucionais. De alguns factores descritos como possíveis causas, destacaríamos (Hambleton, 2003; Gualini, 2001; Healey, 1995; Pierre, 1998; Vigar, *et al.* 2000):

- A evolução da economia mundial, com a passagem do Fordismo ao Pós-Fordismo e com uma maior versatilidade e facilidade de funcionamento dos mercados;
- A diminuição do papel do Estado Providência e a menor capacidade financeira das entidades estatais;
- As exigências de uma sociedade mais participativa e o reconhecimento do envolvimento da população nos processos de decisão.

Por um lado, a globalização que coloca novas pressões na eficiência do desempenho das autoridades locais, exigindo "mais com menos". A integração da economia global introduz novas exigências de eficiência com mercados mais competitivos, afectando quer as organizações públicas quer as privadas. Deste modo, discute-se sobre qual o papel mais adequado do Estado, nomeadamente no que se refere ao estabelecimento de redes com agentes privados. Por outro lado, uma sociedade mais elucidada e participativa, reclamando melhor qualidade de vida, conduz a uma maior necessidade de resposta por parte das autoridades locais (Hambleton, 2003). A sociedade e o contexto socio-político são orientados pelos ditames da diversidade, complexidade e dinamismo.

Como temos vindo a evidenciar, a contemporaneidade manifesta-se por uma valorização das especificidades territoriais, das qualidades do local e, portanto, de abordagens baseadas em lógicas que partem do local. Contrariamente às "grandes narrativas", a ênfase volta-se, agora, para as "pequenas narrativas". As práticas dos sistemas de planeamento devem ficar reguladas por critérios desenvolvidos localmente.

A agenda política deve, assim, ser regida por alguns elementos-chave realçados por Vigar, *et al.* (2000):

- dar ênfase à qualidade do lugar,
- recorrer a abordagens integradas de iniciativas políticas,
- incluir a sociedade civil, assim como as empresas, em parcerias com a governação,
- reduzir o défice democrático, reduzindo a distância entre cidadãos e governantes,

- descentralizar a governação, com mais iniciativas locais e regionais.

Estes elementos constituem um desafio à estrutura institucional actual e predominante em vários países. São factores que fazem parte de uma nova política proactiva e de desenvolvimento espacial estratégico. Os sistemas de planeamento têm sido orientados por regimes sobretudo reguladores. A valorização das especificidades locais, sublinhando as particularidades culturais, económicas e sociais próprias de cada país e local, necessita da construção de novas capacidades institucionais. Segundo os mesmos autores, trata-se de ir buscar a prática de planeamento dos anos 50 e 60 – sinónima de proactiva, estratégica e focalizada no lugar – e conjugar com ideias de colaboração, cooperação e parcerias dos anos 90. Estas últimas presentes, por exemplo, nalgumas políticas de regeneração urbana, ou em políticas ambientais, como as desenvolvidas no âmbito da Agenda Local 21.

Nesta linha de ideias podemos salientar o esforço desenvolvido no sentido de uma nova gestão urbana. Esta não se baseia somente em desenvolver um conjunto de instrumentos mais empresariais de apoio à governação. Inclui também um novo papel e desempenho a atribuir aos políticos, empresários e cidadãos (Hambleton, 2003). A nova forma organizativa assenta em tomadas de decisão que se orientam pelas necessidades de quem vão servir, e em formas contratuais com empresas privadas para a provisão de serviços públicos. Estes aspectos revelam assim a passagem da "governação local para a governância local" ("from local government to local governance" – Hambleton, 2003, p150).

O termo *governance* foi traduzido para português, por determinados autores (por exemplo, Oliveira (2001), Portas, *et al.* (2003)), como "governância", mas alguns autores apenas referem governação, ou um novo tipo de governação. No presente trabalho adoptámos o termo governância, visto governação[6] significar um conceito mais geral – o acto de governar.

O vocábulo Governância é utilizado, actualmente, em vários contextos e com sentidos e significados, por vezes, distintos e até confusos. Assim como o termo sustentabilidade começou a ser vulgarizado por académicos, planeadores e urbanistas, tem sido rapidamente adoptado pela esfera política, também o termo governância corre o risco de abranger várias áreas temáticas.

O conceito de governância (*governance*) é normalmente comparado com o de governação (*government*). Governação diz respeito às instituições formais do estado.

[6] O dicionário de Língua Portuguesa define governação como "o acto ou modo de governar; governo; administração", derivado do latim *gubernatione*.

A governação é o acto de tomar decisões com meios administrativos e legais, recorrendo ao financiamento de recursos públicos. A governância é um conceito mais vasto, e que pode ter diferentes significados consoante o contexto. Enquanto que a governação assenta na estrutura e hierarquia legitimada pelo Estado, a governância recorre a redes complexas e versáteis.

Leiftwich (1994, *in* Stoker, 1998, p36) refere-se ao conceito como "a looser and wider distribution of both internal and external political and economic power. In this broad sense, governance denotes the structures of political and crucially, economic relationships and rules by which the productive and distributive life of a society is governed". Também Pierre (1998) define governância como "the process through which local political institutions implement their programs in concert with civil society actors and interests, and within which these actors and interests gain (potential) influence over urban politics" (Pierre, 1998, p5).

Como referência tomamos a definição apresentada por Stoker (1998) em que governância (*governance*) se refere ao acto, modo ou sistema de governar no qual as fronteiras entre organizações e sectores públicos e privados se tornaram permeáveis, reconhecendo a interdependência de organizações. Oliveira (2001) salienta igualmente as novas formas como estão organizadas as actividades de governo sintetizando que a governância corresponde a "quem faz o quê e como" em vez de "que é que se faz".

A estrutura estatal reduz aparentemente o âmbito de actuação, mas este está agora direccionado para reconhecer os interesses e os objectivos a alcançar com o estabelecimento das redes adequadas de agentes públicos e privados. Existe aqui uma evidência de diminuição ou transferência de responsabilidades do Estado para os privados. Um outro aspecto a salientar é o reforço da democracia local, aliado ao reconhecimento dos limites do Estado em termos de governação.

Na nova forma de governação o triângulo definido por políticos, funcionários públicos e cidadãos tende a ser reforçado em cada ângulo. As tomadas de decisão desvanecem-se pelos vários agentes envolvidos. Interessa a obtenção de resultados positivos. Se os políticos alcançam os seus objectivos e satisfazem as necessidades dos cidadãos através de parcerias com privados de carácter mais empresarial, a sua reputação é favorecida (Hambleton, 2003). Essa reputação é ainda mais valorizada se os cidadãos se vêem envolvidos no processo de decisão.

O estudo de governância implica deste modo uma reflexão sobre o poder. Quem governa, e quem tem poder para decidir (Stoker, 1998). O poder não pode ser

traduzido em actos de dominância em que se exerce um controlo social de um grupo ou elite sobre os restantes cidadãos. Na sociedade contemporânea o poder encontra-se diluído por diferentes grupos, e as relações de poder são complexas e exercem-se sobre formas mais cooperativas. Nas palavras do próprio Stoker, "in a complex society the crucial act of power is the capacity to provide leadership and a mode of operation that enables significant tasks to be done" (Stoker, 1998, p47). O poder acarreta uma coordenação pela liderança. É este o tipo de poder exercido na governância, um poder através de produção social, e não de controlo social.

Deste modo, estamos perante uma nova forma organizativa da sociedade em que as comunidades locais são mais interventivas ou participativas, e essa participação permite-lhes integrar os processos de decisão concedendo-lhes, portanto, mais poder. É o aparecimento de uma democracia local mais reforçada. Giddens (1999) defende que a crise da democracia se deve ao facto de a democracia não ser suficientemente democrática; mas esta é uma polémica que nos levaria a outros debates.

A passagem de uma governação local para uma govervância local implica a consideração de uma nova forma de administração pública. Hambleton (2003) considera que a administração pública tradicional deu lugar a uma forma intermédia de gestão associativa que ocorreu a partir dos anos 70, mas que segundo alguns críticos pode ter levado a um reforço da centralização de decisões. A gestão com base em associações recorre a práticas de gestão do sector privado constituindo, deste modo, uma rotura para com as formas administrativas tradicionais.

A principal mudança nas formas de administração pública diz respeito aos serviços públicos. Hambleton (2003) identifica três correntes de mudança que caracterizam a reforma dos serviços públicos nos últimos vinte anos:

- a primeira, centralizada na privatização, procura a substituição dos serviços públicos através dos privados;
- a segunda procura preservar a noção de provisão pública, através de uma reforma completa na forma de providenciar esses serviços, nomeadamente com uma reforma a nível da estrutura burocrática da administração pública;
- a última pretende uma abordagem mais empresarial em vez de predominantemente política para os problemas burocráticos da administração.

A nova gestão pública está associada às reformas que se têm verificado no sentido de lógicas empresarial e de mercado. No estado actual, as reformas correspondem a sistemas de governo local em países do Norte da Europa, e não tanto ao Sul da

Europa. A governância não se impões, contudo, apenas através da reforma da administração pública. Diz respeito, também aos outros factores já referidos.

No âmbito do nosso estudo tem particular interesse debruçar-nos um pouco sobre estas novas lógicas de gestão urbana, nomeadamente com a privatização de determinados serviços públicos.

A Privatização

O debate em torno da privatização de espaços públicos, bens e serviços envolve uma vasta problemática sobre questões económicas e sobre a relação entre actores públicos e privados, e a cooperação entre ambos. O debate é vasto, e não se pretende aqui abordar todas essas questões. Pretendemos, contudo, referir a importância da privatização no desenvolvimento urbano, no que concerne as comunidades residenciais fechadas que, por sua vez, se enquadram num conjunto de outras formas urbanas com a mesma natureza de organização territorial. As comunidades residenciais fechadas (cooperativas, condomínios, ou associações de moradores), empreendimentos turísticos e de lazer, parques temáticos ou industriais, e centros comerciais são tipos de projectos que englobam formas de governação privada de espaços de uso colectivo e/ou público.

Ao contrário da utopia de Howard, a utopia pós-moderna converte-se numa "privatopia" (McKenzie, 1994). Uma nova forma de fazer cidade através de uma ideologia com crescente relevância – o "privatismo" (tradução do inglês *privatism*). Por privatismo entende-se a organização da vida humana em termos privados, do contexto pessoal e da experiência de vida numa sociedade em que cada vez mais a vida está definida em termos privados. Segundo Warner (referido *in* McKenzie, 1994) o objectivo do cidadão é procurar riqueza enquanto que o da cidade é tornar-se numa comunidade de *private money makers*. O privatismo é contrário aos princípios de Ebenezer Howard em termos da posse da terra. A proposta de Howard assentava num sistema de rendas, mas nunca teve muita aceitação por parte dos investidores imobiliários. Os promotores imobiliários preferiram e promoveram preferencialmente, com a ajuda do governo, a propriedade privada. O termo "privatopia" concilia dois conceitos – as ideias utópicas de Howard e o privatismo americano. McKenzie (1994) refere não ser contra estas formas de democracia local, mas sim contra a forma como

elas são aplicadas em casos reais de comunidades e contra as consequências sociais que daí suscitam.

Embora a privatização não seja um processo muito recente, o facto é que constatamos a existência de um maior recurso a este tipo organizativo. Convém discriminar as principais causas que podem estar na origem dessa recorrência à privatização, apesar de algumas já terem sido referidas nos pontos anteriores:

- as infra-estruturas tecnológicas que nos permitem alterar os comportamentos de vida para uma maior vivência de interiorização;
- alterações das relações sociais derivadas, por um lado, do crescente individualismo (ou novas formas de individualismo, já discutidas anteriormente) e, por outro lado, de relações mais efémeras e selectivas;
- conjuntura económica global, que se repercute nas finanças locais e na necessidade de recorrer a outras fontes de investimento, em particular com parcerias privadas;
- aparecimento de novas formas de governação urbana, com o estabelecimento de redes complexas entre organizações diversas, privadas e públicas;
- factores de ordem social e psicológica que se reflectem em cenários de segregação e exclusão social derivados de insegurança e altos níveis de criminalidade das áreas urbanas.

Na revisão da literatura, encontramos duas perspectivas opostas: uma posição crítica em relação à privatização (Sennett, 1978), e uma posição defensiva deste novo tipo de governação urbana (Foldvary, 1994). Entre estas duas posições extremas surgem alguns autores, como Webster e Lai (2003), que defendem a necessidade de contextualização espaço-temporal. Admitem que um julgamento mais correcto deve ser baseado em factos, e que o equilíbrio entre os custos e benefícios privados e sociais se deve adaptar aos diferentes contextos locais e momentos (Webster, 2002a, p319). O debate em torno destas noções associadas à privatização aplica-se ao caso das comunidades fechadas, mas é extensivo aos outros tipos de projectos urbanos já referidos: centros comerciais e parques temáticos e industriais.

Richard Sennett (1978) apresenta-nos, em *"The Fall of the Public Man"*, uma reflexão sobre a polémica acerca das tensões entre os domínios público e privado, segundo uma evolução histórica desde o século XVIII até à contemporaneidade. Analisa as necessidades colectivas dos indivíduos, famílias, comunidades e cidades. Sennett refere que os limites entre estes dois domínios se confundiram e desvaneceram com o capitalismo, originando o desaparecimento do papel do "homem

público". Para o autor, o sector privado usurpa um poder sobre o mundo público que se estende à sociedade e ao indivíduo.

Por outro lado, Fred Foldvary (1994), no seu livro *"Public Goods and Private Communities"*, examina os limites do governo no fornecimento de bens e serviços públicos e defende que a privatização da sociedade é inevitável para alcançar uma maior eficiência. O autor contraria a hipótese de que só o sector público tem capacidade de providenciar os serviços cívicos aos cidadãos, em virtude de uma falha no sistema de mercado. Nesta perspectiva, os cidadãos beneficiam dos bens e serviços públicos quer paguem por eles ou não[7]. Foldvary (1994) apresenta uma teoria baseada em princípios de economia urbana, em que defende o sistema de mercado livre, o qual é capaz de fornecer os serviços de uma forma mais eficiente, possibilitando livre escolha em vez do monopólio governamental.

O autor expõe um conjunto de casos abrangendo os vários tipos de empreendimentos nos quais surgem os bens públicos privados, e os quais sustentam a sua tese de defesa da privatização de bens públicos. Os casos seleccionados são: *Walt Disney*, como exemplo de oferta comercial de bens colectivos; *Arden Village*, como exemplo de uma comunidade que financia os seus bens colectivos através de rendas sobre a propriedade privada; *Fort Ellsworth*, como exemplo de um condomínio; *Reston Association*, um exemplo de uma grande associação cívica; e, por fim, *St Louis private places*, como exemplo de uma comunidade numa área metropolitana que é proprietária de ruas e equipamentos. Todos os casos demonstram a viabilidade de governação contratual e a oferta de bens públicos através de diversas formas.

O enclausuramento de uma área urbana por uma entidade privada, que pode providenciar determinado tipo de bens e serviços, permite que o proprietário exclua quem não está disposto a pagar rendas (os denominados *free-riders*) que cobrem o custo desses serviços. Estes seriam, normalmente, fornecidos pelo governo em troca de taxas fixadas previamente.

A tendência de aglomeração presente nas áreas urbanas traduz-se em vantagens económicas. A cidade desenvolve-se naturalmente com centros mais ou menos densos, cujos consumos conjuntos evidenciam a procura de economias de escala. O desenvolvimento de estratégias empresariais com vista a um aproveitamento de sinergias aplica-se como uma nova forma organizacional em expansão nos anos 90. Esta nova forma, também denominada por *tie-ins*, pretende o

[7] Os consumidores que consomem ou usufruem colectivamente de um bem público sem contudo contribuirem para o custo equivalente ao valor recebido, denominam-se de "free-riders".

aproveitamento de economias de escala em empreendimentos como os referidos anteriormente. As comunidades residenciais fechadas são disso exemplo, - uma vez que os serviços disponibilizados e partilhados contribuem para reduções nos custos desses mesmos serviços (Foldvary, 1994; Webster, 2002b). Esses custos e reduções são, no entanto, por vezes difíceis de calcular. Foldvary (1994, p31) apresenta o exemplo de um condomínio com um equipamento (neste caso uma piscina), para o qual pretende estimar a renda associada ao bem colectivo. Um inquérito a diversos empreendimentos semelhantes, com e sem piscina, permite determinar a diferença correspondente ao bem colectivo. No entanto, se começarem a proliferar empreendimentos com o mesmo bem público (neste caso piscinas), os compradores certamente vão exigir uma descida do custo do bem, o que provém da aplicação da lei da oferta e da procura. A concorrência vai fazer com que a renda marginal do bem iguale os custos marginais de produção do bem. Daí que em áreas com bens colectivos disponíveis em vários locais, a renda induzida pelo bem é obtida através dos custos monetários de produzir o bem. Os promotores devem, assim, efectuar uma estimativa da procura, tendo em atenção que as rendas induzidas por vários bens podem não ser directamente adicionadas devido a efeitos de complementariedade.

O crescimento de projectos, nos quais os bens públicos adquirem um estatuto de privados, representa uma inversão do argumento de que o Estado seria a entidade mais adequada no fornecimento deste tipo de bens. O sector público consegue ultrapassar o problema de *free-riding*, se utilizar o pagamento dos mesmos através de taxas e obter elevados níveis de eficiência. Mas na realidade apercebemo-nos que o Estado não tem sido capaz de satisfazer as necessidades de oferta de bens públicos. De notar que adoptamos o termo "bens" mas, na realidade, pretendemos englobar bens, serviços e mesmo alguns equipamentos e infra-estruturas.

Os bens públicos exclusivos são usualmente denominados de "bens clube" (tradução de "*club goods*"). O termo "clube" deriva da "teoria de clubes" de Buchanan (de 1965, referido *in* Webster, 2001) em que ele determina as condições necessárias para alcançar a dimensão mais eficiente de um clube e a quantidade mais eficiente de bens partilhados num clube. Já Charles Tiebout (referido *in* Webster, 2001), em 1957, compara as cidades a clubes que competem entre si. O modelo de Tiebout aplica-se a uma escala inter-urbana, enquanto que Webster atribui a noção de clube a uma escala intra-urbana (Webster, 2003). Segundo Tiebout as cidades competem entre si, em termos de atracção populacional, com base no preço de conjuntos de serviços e de taxas locais. O modelo pretende demonstrar que segundo determinadas condições, os

bens públicos podem ser distribuídos com eficiência. Os bens são afectados aos cidadãos de uma cidade excluindo os de outras aglomerações pela distância.

Chris Webster é um dos autores que reintroduz esta noção no debate destas questões entre os domínios público e privado, no âmbito das comunidades residenciais fechadas. Webster (2002b) distingue entre quatro tipos de bens: bens privados puros, bens públicos puros, bens públicos locais e bens clube.

Bens privados puros	são consumidos competitivamente, ou seja, o seu consumo por um indivíduo invalida que o bem seja consumido por outro indivíduo.
Bens públicos puros	são consumidos conjuntamente, de tal forma que todos os consumidores consomem o mesmo bem.
Bens públicos locais	são bens com benefícios atenuados pela distância. O consumo é partilhado mas os benefícios vão decrescendo com a distância até ao ponto onde se torna impossível o consumo para qualquer indivíduo.
Bens clube	são bens de consumo conjunto, como os anteriores, mas podem ser exclusivos, ou seja, alguns indivíduos podem ser impedidos de o consumir.

Quadro II.5 – Tipos de bens considerados por Webster (*Adaptado de* Webster, 2002b)

As comunidades fechadas aparecem, assim, como uma "mini-versão de cidade-clube". Possuem a sua própria empresa de gestão, quotas de membros, serviços locais e regulamentações próprias. Segundo Webster (2001), as comunidades privadas apresentam uma solução eficiente para o problema dos bens públicos. O autor refere as três razões seguintes:

1 — Os residentes de uma comunidade fechada têm a obrigação de efectuar os seus pagamentos (quotas, condomínio ou qualquer outro tipo de subscrição da associação) e, portanto, não existem *free-riders*. Se alguém não pretende usufruir dos bens públicos certamente não adquire a sua propriedade privada num empreendimento desse tipo;

2 — As comunidades fechadas tendem a ser relativamente homogéneas e de pequena dimensão em relação aos municípios, daí que se alcance um maior grau de adequação e de satisfação;

3 — Por último, os cidadãos têm a possibilidade de seleccionar quais os bens mais apropriados para as suas necessidades, preferências e desejos.

A proliferação de comunidades fechadas é, assim, também explicada em termos de novas formas institucionais de governação urbana. Este novo modo de produção

residencial é uma manifestação particular do caso de territórios onde se consomem bens clube. Após uma fase de forte desenvolvimento urbano, derivado muitas vezes de condicionantes de infra-estruturas e serviços, segue-se uma fase de menor valorização pela partilha de bens e concentração urbana provocada pelas más condições de segurança dos centros urbanos. Os promotores respondem com uma valorização da importância dos bens comunitários justificada agora por razões económicas. As comunidades fechadas reduzem o risco de degradação urbana e diminuem os custos no consumo de bens colectivos. Esta nova forma institucional formaliza a instituição de clube como uma forma mais eficiente a nível urbano. O mesmo conceito pode ser aplicado a outros tipos de comunidades com algum grau de aglomeração e consumo de bens colectivos. Segundo Webster, os bens de vizinhança devem aumentar em quantidade e qualidade (Webster, 2002b, p409).

Tem vindo a tornar-se evidente que a distinção entre público / privado tende a desvanecer-se, porque os espaços públicos não são redutíveis ao "domínio público". Alguns domínios públicos, pelo facto de serem restritos e de acesso condicionado são apropriados pelos privados. Espaços com estatuto de privado porque são acessíveis a quase todos, tornam-se públicos. A cidade pública é, portanto, também construída a partir dos privados, e os urbanistas confrontam-se com o desafio de definir à priori os espaços públicos a desenvolver pelos promotores privados. As entidades públicas, municipais ou governamentais, aproveitam os recursos financeiros privados como forma de reduzir as despesas. Os municípios, normalmente, confrontados com limitações nas taxas locais a aplicar, não podem recusar as propostas de novos empreendimentos urbanísticos com serviços públicos incluídos.

Alguns autores (Caldeira, 2000; Ghorra-Gobin, 2000) opinam, no entanto, que determinadas intervenções como a participação dos cidadãos na vida pública, a participação em programas colectivos e o interesse pelas actividades comunitárias, e mesmo os actos eleitorais, são afectadas negativamente pelos novos empreendimentos residenciais.

Nos EUA, um país com um significativo número de comunidades fechadas, deparamo-nos com o argumento da dupla taxação (Blakely e Snyder, 1997, 1999; Sandercock, 1998). É um argumento defendido pelas associações de moradores das comunidades fechadas que consiste em alegar que é injusto os residentes terem de pagar por serviços públicos que já dispõem nas suas comunidades. O facto de terem de pagar as taxas municipais e simultaneamente as quotas das comunidades onde residem, resulta num duplo pagamento. A solução, segundo esta perspectiva, seria a

possibilidade de deduzir os custos dos equipamentos e serviços privados nas taxas e impostos locais. A igualdade ou justiça nas taxas consistiria, então, no facto de as pessoas que pagam serviços exclusivos na sua vizinhança não terem de contribuir para o custo de serviços equivalentes para o resto da comunidade (Sandercock, 1998). Este argumento esquece, no entanto, que todos os cidadãos usufruem dos equipamentos, infra-estruturas e serviços públicos, como é o caso de vias ou parques públicos, independentemente de residirem, ou não, numa comunidade fechada.

Em Portugal, e de uma maneira geral nos países europeus, a questão da taxação dupla não se coloca com a mesma intensidade. A dimensão das comunidades fechadas, ou condomínios fechados, não justifica um argumento como o acima apresentado. Por outro lado, os serviços disponibilizados por essas comunidades são, muitas vezes, de apoio à função residencial, tratando-se normalmente apenas de equipamentos de lazer.

Síntese

Começámos por reflectir sobre a perda de identidade e urbanidade dos espaços públicos. O *flâneur* na cidade contemporânea deixa de viver o espaço público, para passar a simular essa vivência através de outras formas e noutros contextos. A cidade assiste a uma perda de espaço público que é apropriado pelos privados. Se, em termos sociais, identificámos "graves lesões" pela perda de um sentido de comunidade e sociabilidade características de espaços comuns, em termos económicos e institucionais, descobrimos algumas vantagens. Os benefícios económicos de estruturas comunitárias privadas à escala micro ou local surgem como um exemplo a seguir pelas entidades municipais.

As entidades governamentais podem seguir a lógica de mercado, reformulando os direitos de propriedade de bens comunitários e colectivos, na tentativa de alcançar mecanismos mais eficientes. As novas políticas urbanas, que visam formas urbanas mais compactas, com representação espacial policêntrica ou de concentração descentralizada, favorecem as novas formas organizativas. Numa outra perspectiva, o reforço do sentido de comunidade e o forte sentido de partilha que este suscita contribuem para o consumo de bens colectivos. No entanto, temos de considerar a segregação social implícita na inclusão ou exclusão do consumo de bens clube. As

entidades municipais deveriam, portanto, conjugar os vários "domínios de clube", de modo a evitar a exclusão social. O tema da privatização de espaços públicos e/ou colectivos eleva-se como um tema complexo, com vantagens e desvantagens para os municípios.

Mais uma vez, voltamos ao tema recorrente como estabilizador da ordem urbana – a sustentabilidade urbana e os seus princípios. O sentido de pertença, o sentido de comunidade, a inclusão social e a justiça social, impõem-se novamente como objectivos orientadores na reformulação da lógica de governação urbana. As comunidades fechadas podem ser um exemplo com sucesso a nível organizativo e enquadram-se nos novos "estilos" governativos defendidos para o início do século XXI. Contudo, o tema da privatização parece ser pertinente, tendo sido demonstrada a sua relevância a nível municipal. Voltaremos a reflectir sobre algumas questões da privatização quando abordarmos os modos de produção urbana, em particular a produção habitacional.

(DES)ORDEM ESTÉTICA E CULTURAL

Introdução

O imaginário urbano é um tema que já tinha sido referido sucintamente no capítulo anterior quando denominámos de *Outopia,* ou bom lugar, a tentativa de recriação do imaginário da cidade. Referimos também, já neste capítulo, a importância do espaço físico nos comportamentos sociais ao apontarmos a necessidade de um sentido de identidade local para as comunidades. Pretendemos agora debruçarmo-nos sobre o modo como o espaço físico, ou território, se relaciona com o espaço imaginado: o tipo de imagem urbana que é apreendida, o tipo de imagem urbana que é pretendida na cidade contemporânea e de que forma a cultura pós-moderna se reflecte na criação de um imaginário urbano que corresponde cada vez mais a uma simulação da realidade.

A Imagem Urbana

Iniciamos com as palavras de Lynch: "a paisagem urbana é algo para ser apreciado, lembrado e contemplado" (Lynch, 1999, p9). A cidade edifica-se a partir de um sistema espacial com estrutura, identidade e sentido que se pretende ser capaz de transmitir uma mensagem aos receptores, ou o mesmo será dizer, aos seus habitantes. A legibilidade do espaço, considerada por Lynch um atributo essencial da cidade, corresponde à "facilidade com a qual as partes podem ser reconhecidas e organizadas numa estrutura coerente" (Lynch, 1999, p13). De acordo com esta perspectiva, a cidade é equacionada como um objecto de percepção dos seus habitantes, em que a imagem urbana adquire especial relevância.

Christine Boyer (Boter, 1996; Nan, 1999) propõe uma leitura da cidade como um texto, defendendo que a estética pós-moderna retorna a formas narrativas que se exprimem numa linguagem arquitectónica. Esta comunica com o público, e manipula combinações e padrões que fazem parte da memória colectiva. Jacques Derrida, no campo da literatura, introduz a noção de "dupla leitura" (*double reading*) para traduzir a tendência de conjugação de novos contextos com fontes históricas. Esta noção pode ser encontrada na arquitectura, onde se verifica a existência desta dualidade já referida por Charles Jencks como "double coding – the combination of modern techniques with something else (usually traditional building) in order for architecture to communicate with the public and a concerned minority, usually of other architects" (*in* Nan, 1999, p108). De notar que o discurso pós-moderno se caracteriza ainda, segundo Derrida, numa conjugação de colagem / montagem. Existe uma heterogeneidade inerente a qualquer tipo de manifestação que estimula os receptores de textos ou imagens "to produce a signification which could be neither univocal nor stable" (*in* Harvey, 1993, p51). Podemos recorrer a um exemplo da pintura na época modernista, mais concretamente no Cubismo, para mencionar que também aí descortinamos colagem e montagem. No entanto, no pós-modernismo os fragmentos permanecem sempre fragmentos, apenas possuindo continuidade do produtor para o consumidor, ao contrário do modernismo onde podemos encontrar algum tipo de pretensão a representações únicas ou a conjuntos de conexões e diferenciações que mantêm algum tipo de unidade.

Analisando ainda a fragmentação e a instabilidade de linguagem e discurso no

pós-modernismo, David Harvey (1993) refere o contributo de Lacan que utiliza o termo "esquizofrenia" para identificar uma desordem linguística (em termos linguísticos corresponde a uma interrupção na cadeia do significante originando vários significados). Verifica-se este efeito de esquizofrenia na "incapacidade de unificação do passado, presente e futuro da nossa própria experiência biográfica ou vida psíquica" (Harvey, 1993, p53). "A experiência é reduzida a uma série de puros e não relacionados presentes", o que ocasiona uma maior ênfase na imagem, na aparência, e na estética. Esta transformação da continuidade da história em momentos presentes vividos com intensidade, desencadeia uma capacidade de absorver elementos e características do passado como fragmentos que facilmente se colam e montam nas mais variadas situações e contextos, por vezes, totalmente descontextualizados.

A imagem urbana da cidade pós-moderna difere por ser baseada, não na realidade, mas em simulações. Segundo Baudrillard (1991) experienciamos viagens pelo mundo da "hiper-realidade". É o tempo da "precessão dos simulacros" porque a importância das representações e imagens sobrepõem-se à própria realidade. A distinção entre falso e verdadeiro, real e imaginário tende a esvanecer-se. Baudrillard argumenta que tudo, incluindo o imaginário urbano, está condensado à volta de simulações e simulacros. Testemunha-se uma crescente "liquidação de referenciais" e um desvio do significado em relação ao significante. "Trata-se de uma substituição no real dos signos do real" (Baudrillard, 1991, p9).

Sempre existiram simulações, ao longo da história (antigamente mais assentes em crenças religiosas), mas o que é diferente actualmente é a escala e o âmbito de um tipo de locais hiper-reais. Estes locais hiper-reais constituem simulações do real, e invadem praticamente toda a cidade nas áreas habitacionais, nos locais de trabalho, e nos centros comerciais. É possível experimentar todo um mundo através de um simulacro. Baudrillard aponta o exemplo da Disneylândia como modelo perfeito de todos os tipos de simulacros.

A cidade pós-moderna é uma cidade de imagens. Imagens que representam fragmentos da pós-modernidade nas suas várias vertentes. Apresentamos tipos de imagens mais representativos da contemporaneidade, recorrendo a exemplos reais, imaginários, do campo do cinema ou simplesmente sugeridos na revisão da literatura. São imagens que nos chegam fundamentalmente da América pela forte influência do cinema, da televisão e dos *media,* em geral. Mas, como Baudrillard (1989) defende, o Novo Mundo retirou tudo do Velho Continente e desfigurou-o, privando-o de qualquer sentido – "o que se pensou na Europa realiza-se na América – tudo o que desaparece

na Europa reaparece em São Francisco" (Baudrillard, 1989, p91). "A Califórnia impõe-se como mito total do nosso tempo" (p110). O autor fala, assim, de uma *utopia realizada* na América, ou do simulacro tornado realidade, e sugere que a realidade americana é construída como um grande ecrã pois o cinema está em todo o lado, principalmente na cidade.

Imagens Hiper-reais

A Disneylândia é apresentada como um protótipo do perfil da América num mundo de simulacros, ou segundo Venturi "the symbolic American utopia". Mas Baudrillard vai mais longe ao afirmar que a Disneylândia já não imita a América, é a América que imita a Disneylândia.

Os parques temáticos, como são exemplo a Disneylândia, Disney World e outros, surgem como pequenos paraísos onde tudo é previsível, seguro e certo. Se as cidades são atractivas pela sua imprevisibilidade, é certo que é esta imprevisibilidade que lhes confere insegurança. Os visitantes na Disneylândia sentem-se seguros devido a um certo grau de controlo que detêm, quer em termos de grau de liberdade de movimentos, quer em termos de liberdade de imaginação (Hannigan, 2002). Tudo se passa de acordo com o previsto.

A Disneylândia faz parte de um utopismo prático, uma utopia do lazer, mas que nos pode fazer evocar a cidade jardim de Howard no que concerne à sua organização espacial (com um forte centro – castelo da fantasia – donde irradiam os vários parques temáticos), localização no perímetro urbano, plano pitoresco com separação de pedestres e veículos, e parques verdes dentro de parques temáticos (Sorkin, 2002). Foi concebido como um lugar de magia, de fantasia, e de beleza, dedicado aos sonhos, ideais e, no fundo, às motivações pela perfeição e pela harmonia que fundaram a América.

Imagens Virtuais

Neste percurso pelo domínio da hiper-realidade surge o ciberespaço como uma possibilidade de substituir a realidade e a sociedade reage através do recurso a tecnologias da comunicação. Soja (2001) aborda o tema das alterações do imaginário

urbano, fazendo uma analogia com o desenvolvimento de uma *Simcity* alternativa. *Simcity* é um jogo de computadores que permite conceber, desenhar, construir e gerir uma cidade. Podemos partir da realidade e refazer ou alterar uma cidade existente, ou simplesmente partir do imaginário e conceber algo completamente irreal. Soja introduz o tema das *Simcities* e das simulações do urbano para salientar o fenómeno de substituição da realidade em curso das cidades pós-modernas.

As novas tecnologias e o forte poder que estas exercem na cidade e no homem constitui uma realidade contemporânea. Podemos apontar o exemplo da trilogia *Matrix*[8], onde observamos no final do século XXII um mundo governado por máquinas, em que os computadores dependem da energia humana, e apoderam-se dessa energia como forma de subsistência. Se as novas tecnologias se apresentam actualmente como uma solução para muitos problemas e como alavanca para o desenvolvimento, a ameaça de uma subjugação a essas novas tecnologias revela-se como um factor perturbador.

Matrix ressalta ainda a facilidade de manipulação das imagens e a sua multiplicidade, transparecendo a falta de uma imagem que reflecte a ideia de destino ou de futuro. A trilogia é marcada por um certo sentimento de nostalgia, demanda no futuro pela existência presente. Esta, por sua vez, é retratada como uma realidade simulada, pertencente à matriz e só acessível através do mundo digital.

Através deste exemplo confirmamos a invasão da esfera virtual na nossa realidade, e no nosso quotidiano. Habituamo-nos cada vez mais a fazer conciver em paralelo essas duas dimensões.

Imagens Nostálgicas

A perda ou o desvanecer de referenciais no imaginário da pós-modernidade suscita sentimentos de nostalgia retratados por exemplo no filme *Pleasantville*[9] (Sharpe, 2002). O filme representa a nostalgia normalmente sentida e um desejo por uma vida simples como fuga à complexidade da vida contemporânea. As personagens do filme regressam aos anos 50 a um mundo que faz parte de uma série de televisão a preto e branco. Esse mundo a preto e branco equivale a um imaginário que na realidade nunca existiu, e em que as pessoas não têm memórias ou nostalgias, nem

[8] Série cinematográfica constituída por três filmes de ficção científica, lançado o primeiro em 1998, e os restantes dois em 2003, e realizados por Andy e Larry Wachowski.
[9] Filme, lançado em 1998, dirigido por Gary Ross.

sentimentos de perda em relação a momentos passados.

Esta ténue fronteira entre realidade e simulação é também evidenciada no filme *Truman Show*[10], no qual a personagem principal vive numa cidade "perfeita" criada para um programa de televisão sem nunca ter conhecido a realidade. O filme passa-se em *Seaside*, cidade projectada e construída segundo os princípios do *New Urbanism*, que analisamos no capítulo seguinte, e baseia-se na arquitectura neo-tradicionalista. O filme reflecte o poder da televisão, a vontade de viver num mundo perfeito, e a indistinção realidade/imaginação. O mundo perfeito surge-nos aqui no meio televisivo, num cenário revivalista que valoriza o sentido de comunidade e de pertença. No entanto, esse mundo revela-se um mundo utópico, irreal e falso.

A nostalgia pode acarretar alguns efeitos menos positivos nas questões sociais. A saudade de um meio e de uma paisagem urbana de outros tempos pode intensificar a estratificação social, o isolamento e as desigualdades raciais. Mas a nostalgia pode também ser conduzida por uma vontade de alterar o passado. Ao transpormos momentos passados para o presente temos a oportunidade de alterar esse passado trazendo apenas as memórias positivas e construindo um futuro que começa agora, e não nesse passado perdido. "Nostalgia gives us another chance to rewrite the past by reactivating past dreams in present contexts" (Sharpe, 2002, p264). A diferença, segundo Sharpe, entre o uso da nostalgia, de forma reactiva ou proactiva, reside na ênfase dada àquilo que imaginamos dos momentos passados e das expectativas cujos momentos podem tornar possíveis.

Imagens Futuras da Cidade Pós-Moderna

Se o filme *Metropolis*, de 1926, de Fritz Lang, que se desenrola em Nova Iorque, está associado à cidade futurista num contexto modernista, o filme *Blade Runner*, de Ridley Scott, lançado em 1982 constitui uma referência cultural daquilo que se poderá chamar de "visão distópica" da cidade do futuro num contexto pós-moderno. O filme tem suscitado um fascínio não só junto de críticos de cinema, mas também de urbanistas, arquitectos e teóricos da área do planeamento (Mike Davis, David Harvey, e outros).

A história do filme de ficção científica desenrola-se em 2019, na cidade de Los Angeles, e centra-se num grupo de seres concebidos geneticamente (denominados

[10] Filme realizado por Peter Weir, e lançado em 1998.

"réplicas") que se revoltam e enfrentam os seus criadores. A personagem principal tem como objectivo controlar as réplicas e, se necessário, eliminá-las. As réplicas são programadas para viver durante um período limitado de tempo e desempenhar as tarefas mais difíceis e perigosas. Mais do que robots, as réplicas são autênticos simulacros (Harvey, 1993).

O cenário caracteriza-se por imagens contraditórias que evocam a cidade de Los Angeles mas, ao mesmo tempo, também a cidade de Nova Iorque. O resultado é uma cidade híbrida, com uma paisagem de decadência pós-industrial. Nalgumas cenas, a paisagem de edifícios ou estruturas baixas e o *smog* que caracteriza o ambiente remetem-nos para os subúrbios de L.A., noutras ocasiões, os arranha-céus e os anúncios publicitários luminosos evocam a cidade de Nova Iorque. Encontramos alusões a um modernismo presente numa cidade pós-moderna. Por outro lado, distinguem-se dois mundos distintos: um mundo ao nível da rua, de evidente decadência e onde detectamos uma grande diversidade racial, e um mundo num nível superior de alta tecnologia. As ruas são caóticas, mas esse caos é tolerável porque existe uma ordem superior, aquela da organização que intervém sempre que é necessário restabelecer a ordem (Harvey, 1993).

Inevitavelmente, as suposições sobre o futuro da cidade, em particular o de Los Angeles, passam por um imaginário negro semelhante a *Blade Runner*. Harvey (1993) salienta que o conflito espelhado no filme é o de indivíduos que, vivendo em diferentes escalas de tempo, têm diferentes experiências e modos de olhar o mundo. As réplicas não possuem uma história real mas podem construir uma com base em fotografias. Se as relações sociais continuam a ser uma característica valorizada na sociedade, esta, no entanto, pode surgir como réplica. A distinção entre humanos e réplicas torna-se tão débil, que nos leva a crer que o poder da simulação está presente em tudo. O único elo entre humanos e réplicas estabelece-se na subjugação ao poder e controlo. O filme termina com uma fuga desse mundo em evidente decadência, retratando os valores característicos do pós-modernismo.

O Imaginário Urbano

Qual será o imaginário urbano colectivo? Uma cidade à imagem de mundos artificiais e paradisíacos, uma cidade à imagem de um passado tradicionalista (como exemplo do *New Urbanism*), uma imagem de *bits* com recursos tecnológicos

altamente especializados que controlam a cidade e comandam a vida humana, ou uma cidade fragmentada com inúmeras imagens à imagem dos vários imaginários.

Na cidade contemporânea podemos considerar que os vários tipos de imagens se "projectam" na cidade em fragmentos espaciais e temporais, ou seja, no espaço e no tempo. O imaginário urbano não possui, portanto, uma unidade global. Por outro lado, não existe um limite bem definido entre imagem e real. Raban afirma que a cidade é *soft* (possível tradução será suave ou agradável) porque "the city as we might imagine it, the soft city of illusion, myth, aspiration, nightmare, is as real, maybe more real, than the hard city one can locate in maps and statistics, in monographs on urban sociology and demography and architecture" (Raban *in* Patton, 1995, p116).

As Imagens e o *Marketing* Urbano

A imagem urbana é definida por Bailly (1993) como: "Une représentation qualitative de la ville, qui ne se construit pas seulement avec indicateurs objectifs mais sur la base de symboles à l'interface entre le réel et l'imaginaire" (Bailly, 1993, p863). É precisamente ao nível deste imaginário que temos vindo a abordar, que intervém o marketing urbano. O marketing urbano apercebe-se das representações urbanas e da forma como estas exprimem os valores da sociedade em cada época. Bailly refere ainda que o *marketing* urbano aborda a cidade não como ela é na realidade, mas num contexto simbólico e imaginário.

O "triunfo da imagem" no pós-modernismo, consequência em parte do triunfo dos valores superficiais sobre questões culturais mais profundas, é acompanhado por um aumento do valor económico da estética e da arquitectura (Dovey, 1999). A arquitectura surge, portanto, envolta num mercado de produção de bens, por sua vez conduzido pela produção de sinais ou significados simbólicos. A pós-modernidade caracteriza-se, deste modo, por uma tentativa de incluir uma nova estética em antigas estruturas, exigindo aos arquitectos e urbanistas que se incluam numa nova dinâmica de mercado.

A construção da cidade está, assim, inerente a um mercado imobiliário que se rege pelas tendências de consumo da sociedade contemporânea. Harvey (1993) assinala duas tendências importantes no mercado de consumo: a primeira, um aumento da relevância da moda num vasto leque de actividades, que integram

actividades recreativas e estilos de vida, e a segunda, uma tendência para o consumo de serviços e eventos recreativos e de lazer. Estas duas tendências propiciam a emergência de uma "indústria de imagem" que responde às exigências de aumento de capital e à proliferação de simulacros, já referidos. O aumento da velocidade dos processos produtivos está na origem dessa aceleração nas trocas e no consumo, em parte, como consequência das oportunidades introduzidas pelas novas tecnologias. Neste sentido, é consensual admitir-se grande efemeridade e volatilidade de modas, produtos, técnicas produtivas, processos de trabalho, ideias e ideologias, valores e práticas correntes (Harvey, 1993). Paralelamente, constata-se uma forte manipulação do gosto e da opinião, quer através de influências mais directas trazidas por líderes ou ídolos, quer através da saturação por imagens.

Os locais da cidade, sobre os quais nos temos debruçado – centros comerciais, parques temáticos e condomínios fechados – são particularmente interessantes quando aludimos a este universo de "culto da imagem". São fragmentos urbanos que surgem na cidade com um elevado simbolismo e, por vezes, exaltando a identidade local em resposta talvez à ameaça de homogeneização derivada da globalização. Estes empreendimentos são conceitos importados dos Estados Unidos (*the mall*; *gated community*; *theme park*), mas que se adaptam às especificidades dos locais. A natureza do imaginário é semelhante, mas o conteúdo faz ressuscitar um imaginário próprio de cada local. São atributos próprios dos bens ou produtos globais, ou do efeito da glocalização, já referida anteriormente.

Importa salientar que no caso dos condomínios fechados se vende todo um conjunto de serviços e equipamentos associados à habitação, vendendo-se um estilo de vida, um *status* social, em suma, um produto que responde a uma imagem urbana. Raposo (2002) salienta que, no contexto português e à semelhança de outros casos, os condomínios fechados, ocorrem num período em que se vendem novos produtos imobiliários. A autora refere o facto de estarmos perante um "produto global" apontando, no entanto, que os produtos não dispensam "a identificação de uma forma de tipicidade ou de estilo" (Raposo, 2002, p18), dependentes da localização do fabrico do produto. A imagem sugerida por Raposo é a de "paraísos artificiais", conciliando as noções de simulação e segregação.

Com efeito, as pessoas não escolhem só os locais de habitação com base na qualidade da habitação, serviços disponibilizados, acessibilidade e localização, mas também com base em valores simbólicos, que representam um determinado imaginário assente em valores culturais do mundo pós-moderno. No entanto, toda esta

fantasia, por vezes, desvanece-se e desaparece após a aquisição da habitação. Na verdade, o que se compra –a casa de sonho num mundo ideal – nem sempre corresponde à realidade.

A imagem mental resulta da relação entre indivíduo e meio envolvente, sendo, portanto, individual. Cada indivíduo processa a sua própria imagem, mas existe um consenso entre membros de um grupo. Esta imagem conjunta é que interessa aos urbanistas e planeadores. Estes devem conceber a cidade segundo uma imagem ideal que se deve aproximar da imagem apreendida pelos habitantes, e corresponder à imagem que os habitantes desejam. Desta forma, o planeamento aproxima-se dos seus objectivos.

SÍNTESE

Abordámos neste capítulo algumas mudanças verificadas na cidade contemporânea, assim como as questões normalmente identificadas no debate teórico como mais pertinentes visando o nosso tema de investigação. Essas características foram incluídas em cinco áreas (económica, física, social, política, e cultural e estética), embora apresentem algumas interdependências. A reflexão sobre o debate do urbanismo pós-moderno permitiu-nos identificar um conjunto de pontos essenciais de análise na cidade contemporânea e que convergem no tema dos conjuntos habitacionais fechados e/ou privados.

Os temas tratados incidem sobre um contexto mais global do urbanismo contemporâneo, para uma realidade muito orientada para os problemas das cidades norte-americanas ou das grandes cidades globais. Este facto deve-se, por um lado, à literatura da especialidade existente e disponível e, por outro lado, ao facto das comunidades fechadas emergirem com maior expressão nesses países. O contexto português provavelmente afasta-se em muitos aspectos dessa realidade, ou a interpretação da realidade leva-nos a conclusões com algumas particularidades inerentes ao nosso contexto cultural, sistema político e condicionantes socio-económicas. No entanto, noutros aspectos pensamos que os temas referidos se inserem na realidade portuguesa e traduzem muitos dos problemas urbanos em Portugal. Consideramos, assim, esses cinco temas (ou desordens) apresentados como um ponto de partida para analisar, por um lado, a realidade da cidade

contemporânea portuguesa e, por outro lado, a questão dos conjuntos habitacionais fechados e/ou privados.

- *Questões de ordem económica* – onde se salientaram três importantes "forças" presentes na contemporaneidade e que condicionam em grande medida as questões económicas: o pós-fordismo, a globalização e as novas tecnologias de informação. Estes temas foram abordados sucintamente neste ponto, visto serem temas recorrentes ao longo da tese. As forças de ordem económica estão em certa medida subjacentes às restantes.
- *Questões de ordem física* – mais concretamente da forma urbana. Conclui-se da crescente tendência para a dispersão urbana. Este aspecto leva-nos ao debate das formas físicas mais adequadas do ponto de vista da sustentabilidade, e das propostas mais recentes como, por exemplo, as soluções neo-tradicionalistas. Apontámos ainda algumas linhas orientadoras para as políticas de natureza sobretudo espacial.
- *Questões de ordem social* – com especial atenção para os fenómenos de segregação e fragmentação social – não implica necessariamente uma separação racial ou étnica, mas prende-se com questões de exclusão social baseada em desequilíbrios de riqueza ou, simplesmente, em grupos elitistas. As novas formas urbanas manifestam-se em partes ou fragmentos urbanos com níveis de integração baixos em relação à malha urbana e propiciam, deste modo, a segregação social.
- *Questões de ordem política* – em particular os aspectos de governação urbana – que considera novas formas organizativas que passam pela privatização de espaços públicos e/ou colectivos, a procura de maior controlo e segurança de espaços urbanos residenciais, e as implicações em termos de administração municipal dessas alterações;
- *Questões de ordem estética e cultural* – que traduzem alterações do imaginário urbano – que aborda a tentativa de recriação ou simulação de espaços com base num imaginário colectivo, abrangendo desde formas neo-tradicionalistas a locais que fazem parte de uma "cidade fantasia".

A aplicabilidade dos princípios de sustentabilidade urbana parece ser, na actualidade, um imperativo. Neste sentido, o debate teórico apresentado neste

capítulo demonstrou, de certo modo, essa referência presente nas várias questões apresentadas.

Pretendemos no capítulo seguinte estabelecer a ponte entre os capítulos II e III, ou seja, investigar de que modo é possível encontrar um sentido utópico no caos contemporâneo.

III. DO CAOS À UTOPIA

Introdução

No primeiro capítulo abordámos o tema das cidades utópicas, referindo as principais utopias (no campo do planeamento urbano) da primeira metade do século XX, e os requisitos para uma visão utópica na segunda metade do século. Esses requisitos têm, necessariamente, de passar por uma avaliação dos problemas urbanos recorrendo ao conceito de sustentabilidade urbana. Nesse sentido, apontámos os princípios de sustentabilidade a ter em consideração na resolução das questões urbanas das cidades contemporâneas.

No segundo capítulo, analisámos a cidade real nas suas várias perspectivas. Chamámos a esta cidade caótica, porque nos debruçámos sobre as desordens do caos urbano. Destacámos quatro conjuntos de desordens que consideramos estarem subjacentes a uma nova realidade na produção de cidade (mais concretamente para o nosso objecto de estudo – os conjuntos habitacionais fechados). Esses temas actuam como uma nova ordem instalada na cidade contemporânea, mas na realidade constituem desordens numa lógica de cidade ideal. A ordem a repor requer uma abordagem que aponta no sentido dos princípios de sustentabilidade urbana.

Pretendemos, agora, concluir com uma proposta de visão utópica para a contemporaneidade. Defendemos, portanto, a necessidade de uma visão utópica como incentivo para a mudança da sociedade e consequente resolução de questões identificadas no caos pós-moderno.

Da *Outopia* à *Eutopia*

A visão utópica de um "lugar ideal para se viver" pode ser encontrada na produção de cidade segundo duas perspectivas. Podemos considerar que a projecção da cidade por parte dos planeadores representa essa visão. O planeamento acompanha, neste caso, o processo desde a fase de plano à construção dos espaços

edificados. No entanto, a visão utópica não é só o que é proposto ou projectado, é também o que se pretende "vender". A cidade inclui-se, hoje em dia, num processo de *marketing*. A imagem assume grande importância na sociedade pós-industrial, e a produção de paisagens urbanas reflecte essa necessidade de promover cidades, locais e projectos urbanos (Hall, 2001).

A imagem de *eutopia*, um bom lugar para se viver, trabalhar ou divertir, parece conciliar dois tipos de imagens: um estilo de vida e um ambiente urbano. Tenta-se vender um estilo de vida para além de uma oportunidade imobiliária. Os empreendimentos são direccionados para determinados segmentos da sociedade, quer em termos sociais, quer em termos culturais, conferindo ao projecto um estatuto próprio e diferenciado dos restantes. Quanto à imagem de ambiente urbano, esta é composta, essencialmente, por três elementos (Hall, 2001): arquitectura, subúrbios e natureza. Estes elementos pretendem recriar locais do imaginário humano que, no caso de projectos residenciais, correspondem, na sua maioria, a uma perspectiva neo-tradicionalista como a que analisámos no *New Urbanism*. A imagem de zonas residenciais com uma arquitectura revivalista em áreas suburbanas calmas e seguras, longe do movimento e da poluição das grandes metrópoles e perto da natureza, corresponde ao ideal de habitação da grande maioria da população. Como vimos, as propostas do *New Urbanism*, das *Urban Villages*, ou das Comunidades Sustentáveis evocam valores de tradição revivalista porque, para além de outros princípios, reconhecem que esses valores respondem aos requisitos da Sustentabilidade. De notar que esses valores coincidem igualmente com as motivações das pessoas na escolha da sua casa. No entanto, o problema surge quando a imagem que as pessoas procuram na escolha da sua residência não representa exactamente aquilo que adquirem. Será que podemos afirmar que estamos perante uma utopia distópica?

Uma Utopia Distópica – Os Condomínios Fechados

A tendência internacional em termos de desenvolvimento urbano aponta, cada vez mais, no sentido de projectos de desenvolvimento em grande escala. Os grandes projectos apresentam diversidade de usos, são atractivos em termos arquitectónicos e, normalmente, direccionados para determinados grupos sociais reforçando, por isso, a exclusão.

Embora os projectos apresentem alguma diversidade de usos e gerem algum convívio social, estes aspectos encontram-se concentrados no interior dos projectos. Os projectos transmitem claramente uma mensagem de diferenciação em relação à envolvente. Os dois aspectos mais significativos parecem ser a segregação e a exclusividade. Neste contexto, podemos identificar alguns tipos de projectos como: os grandes centros comerciais, os parques temáticos, e as comunidades residenciais fechadas (*gated communities*). Newman (1997) critica duas imagens associadas a estes grandes projectos: a área comercial e a comunidade. Por um lado, a imagem de área comercial segura, limpa, protegida do meio exterior através de acesso controlado. Por outro lado, a valorização da imagem de comunidade, que só se aplica no interior de determinados projectos residenciais (nos EUA, os chamados *Common Interest Developments* ou *CIDs*). Em ambos os casos deparamo-nos com um reforço da dicotomia interior / exterior, e com situações onde predomina a exclusão social criada por uma guetização positiva e voluntária. Como Blakely e Snyder (1999) referem, a questão da segregação física e social esconde-se por trás da imagem de estilo de vida que é publicitada.

Vende-se, aparentemente, uma utopia, mas esta corresponde apenas a uma imagem, porque na realidade constrói-se e compra-se uma distopia. Raposo (2002) prefere o termo "paraísos artificiais" para interpretar o fenómeno dos condomínios fechados em Portugal. "Paraíso" porque a origem da palavra é comum à de "jardim" que se aproxima da noção de "um pequeno mundo ideal, perfeito e privativo". "Artificial" porque o seu significado vai ao encontro da ideia de simulação ou simulacro. A autora explica, recorrendo a Baudrillard, que os produtos (neste caso, produtos imobiliários) "cada vez mais se traduzem em simulacros correspondendo a imagens que pouca ou nenhuma relação mantêm com a realidade objectiva". Raposo (2002) compara ainda os condomínios fechados a "utopias mercantilizáveis" estabelecendo semelhanças entre o paraíso e a utopia como a distância e a separação, a ordem e a perfeição, a igualdade ou homogeneidade social, a abundância e a racionalidade e o planeamento.

O tema das comunidades residenciais fechadas que temos vindo a referir integra-se, como analisámos, no contexto das desordens da cidade pós-moderna. As comunidades fechadas pretendem transmitir a ideia de utopia – um espaço urbano longe do caos pós-moderno. Com efeito, o aparecimento desta nova forma de produção de cidade reflecte uma vontade de fugir ao caos, um refúgio em espaços controlados, seguros, previsíveis, mas que na realidade se assemelham a simulações.

Curiosamente, num contexto actual que foge à racionalidade, ordem e organização do modernismo encontramos o proliferar destes empreendimentos em que o regime organizativo interno se rege, por vezes, por rígidos regulamentos.

Podemos admitir que estes novos empreendimentos constituem fragmentos aparentemente utópicos numa cidade distópica. Contudo, estaríamos apenas a considerar a utopia em termos espaciais e limitados.

Se por um lado, essas comunidades fechadas são "ilhas" criadas artificialmente que funcionam de maneira isolada, segundo uma organização coerente e com alguma autonomia, por outro lado, são apenas representações espaciais que possuem uma qualquer ordem aparente. São refúgios artificiais da desordem.

A utopia representa uma vontade de mudança e não de conformismo. Uma vontade de viver num mundo melhor mas ao mesmo tempo ideal ou irreal. É esta componente inalcançável que, paradoxalmente, confere ao pensamento utópico uma capacidade impulsionadora.

Em Defesa de um Pensamento Utópico

A segunda metade do século XX caracteriza-se por uma ausência de grandes utopias e simultaneamente o nascimento de uma grande produção literária de distopias (Friedmann, 2000, 2002). Segundo Pinder (2002), a perda de uma perspectiva utópica no todo tem consequências perturbadoras a nível político e cultural, manifestando-se em limitações do pensamento crítico e numa menor capacidade de antecipar os momentos críticos.

Um aparente colapso do pensamento utópico, no campo do planeamento urbano e da arquitectura, poderá estar associado ao insucesso do modernismo. As utopias modernas assentes, essencialmente, em formas espaciais que conduzem a um sistema ordenado, a sociedades harmoniosas e justas, partem do princípio que o urbanismo é a chave para as alterações na sociedade. As alterações que essas correntes do planeamento suscitaram revelam-se, contudo, aquém da visão utópica. A esperança de uma mudança para melhor torna-se numa decepção.

As críticas ao urbanismo moderno surgem através dos mais variados autores como vimos nos dois capítulos anteriores. Essa crítica é, todavia, baseada em princípios considerados como anti-utópicos (Pinder, 2002). O urbanismo pós-moderno é um urbanismo de resistência aos valores do funcionalismo e da racionalidade.

Defende-se um urbanismo baseado numa abordagem realista, em que são enaltecidos os valores e identidades culturais locais concedendo especial importância à história e especificações desses locais. No entanto, MacLeod e Ward (2002) defendem que princípios utópicos estão presentes em algumas vertentes do urbanismo pós-moderno, apresentando os exemplos das *edge cities*, do *new urbanism*, da elitização (*gentrification*) e da guetização voluntária (remetendo para o exemplo das comunidades residenciais fechadas). Todos os casos correspondem a situações de idealização e forte simbolismo urbano. Consideramos, contudo, e como o próprio autor reconhece, que estes tipos de desenvolvimento urbano são meras tentativas falhadas de criação de um novo movimento urbano. Em todos os casos surge uma outra faceta desse contexto – um mundo "do lado de fora" marcadamente distópico.

As contradições, paradoxos, antíteses, assimetrias, oposições, ou outras designações que no fundo representam dualidade de situações, são uma constante no urbanismo pós-moderno. Atributos que caracterizam o pós-modernismo variam entre ordem/desordem, dentro/fora, interior/exterior, fechado/aberto, privado/público, local/global, e entre muitas outras, utopia / distopia. Mike Davis (1998), por exemplo, apresenta-nos a cidade de Los Angeles como um *patchwork* de utopias e distopias. Utopia e distopia podem, assim, ser consideradas como o melhor e o pior de uma sociedade. Mike Davis, em *City of Quartz*, utiliza estas codificações para se referir às duas faces da cidade capitalista pós-moderna. Los Angeles é simbolicamente escolhida como essa cidade caracterizada por separação, estratificação e isolamento das pessoas de acordo com identidades e noções de espaço da cidade contemporânea.

O pensamento do planeamento urbano no século XX pode ser resumido a uma dialéctica de utopia e distopia (Baeten, 2002). Merrifield (2000) ressalta a importância dessas contradições e contrastes na cidade como forma de suscitar uma vontade utópica. Corrobora com Marx e Dostoevsky, ao defender a existência de algum "sofrimento" que leve ao desejo de uma vida melhor. É, portanto, necessário haver distopias para nascer a utopia. Tanto Marx como Dostoevsky defendem que é o sofrimento que torna os seres humanos tão "impulsivos". Para ambos, a paixão e o sofrimento fazem parte da essência humana. Esta dicotomia de sentimentos extremos permite-nos afirmar que o descontentamento e crise urbana podem levar ao tal desejo de uma sociedade mais perfeita num mundo ideal.

A utopia (Baeten, 2002) tem assim a capacidade de:

- relativizar o presente, quebrando com a continuidade histórica;

- extrapolar a partir do presente, numa base de esperança e de uma melhoria em relação à situação presente;
- dividir a realidade numa série de projectos competitivos;
- influenciar o curso dos acontecimentos futuros.

Defendendo igualmente o pensamento utópico, Friedmann (2000) afirma que se partimos de limitações no presente sobre possibilidades de acção em vez de imagens de um futuro melhor, estamos a negar um imaginário que podia gerar um movimento social capaz de desenvolver esse imaginário. O autor define o pensamento utópico como "the capacity to imagine a future that departs significantly from what we know to be a general condition in the present" (Friedmann, 2000, p462).

As Utopias Pós-Modernas

As visões utópicas pós-modernas já não se traduzem em grandes planos de cidade como os que salientámos no primeiro capítulo. Por outro lado, a utopia pós-moderna não pode ser fixada numa localização determinada no espaço. Embora possa funcionar segundo certos princípios globais, como os da sustentabilidade, a visão utópica deve atender a especificações locais abrangendo uma variedade de realidades.

Na revisão da literatura, encontramos referências a alguns tipos de utopias da actualidade que variam sobretudo na natureza da abordagem. Com efeito, pensamos poder resumi-las em cinco tipos de utopias:

- *a utopia sustentável*: uma utopia de carácter global e assente em valores consensualmente aceites;
- *a utopia neo-tradicionalista*: corresponde às propostas como as do *New Urbanism* e das *Urban Villages*, cujos princípios básicos são em grande parte uma recriação da utopia de Horward;
- *a utopia da desordem*: em que paradoxalmente se defende um sistema anárquico como o melhor sistema para responder aos desafios da vida;
- *a utopia cosmopolita*: uma utopia sem representação espacial, mas que pretende sobretudo responder à multiplicidade da vida contemporânea;

- *a utopia da dialéctica espaço-temporal*: que integra uma visão não só espacial mas também processual.

A Utopia Sustentável

A utopia sustentável é baseada nos princípios da sustentabilidade, que como vimos, alguns deles já tinham sido enumerados por diversos autores ao longo dos anos, mesmo antes do conceito ter sido introduzido no fim dos anos 80.

A visão utópica pós-moderna, já não tendo uma correspondência física concreta, é aqui aplicada a um conceito mais abstracto que toma em consideração os princípios de funcionamento de um lugar, que é um "bom lugar" mas que não existe. Trata-se de uma visão de cidade pensada em termos da sustentabilidade, com preocupações globais, mas aplicadas localmente. Tal cidade nunca existirá. O Desenvolvimento Sustentável é um objectivo a alcançar apesar de nunca alcançável. Uma cidade nunca poderá preencher todos os requisitos da Sustentabilidade, pela sua dinâmica, pela sua interdependência em relação a outros territórios e populações. A utopia sustentável corresponde à cidade sustentável perfeita, cujo funcionamento está em perfeita harmonia com o Ambiente e onde os princípios de sustentabilidade se aplicam na sua totalidade.

A cidade sustentável é uma utopia mais de processo do que espacial. Enunciámos no primeiro capítulo algumas definições que nos permitem ter uma noção dos requisitos de cidade sem, no entanto, podermos obter a tal representação espacial. É uma utopia que integra uma ordem física, baseada em formas urbanas compactas, diversidade de usos e preservação ambiental; uma ordem social, assente em valores de justiça social, forte sentido de comunidade, e sentido de identidade; uma ordem política, radicada numa organização institucional que permite uma justa e eficiente distribuição de recursos, equipamentos e contribui para um reforço dos valores de urbanidade; e uma ordem estética e cultural, baseada numa imagem urbana real que responde às aspirações dos habitantes de um bom lugar para viver.

A Utopia Neo-Tradicionalista

No fim do século passado, um novo movimento fundamentado sobretudo em princípios de desenho urbano, e integrando algumas questões de sustentabilidade

urbana, começava a surgir nos Estados Unidos. Esse movimento vem reflectir a desilusão e frustação sentida nas grandes áreas metropolitanas em consequência de uma sociedade inserida num mundo caracterizado pela globalização e pós-fordismo. O *New Urbanism*, nome dado a esse movimento introduzido nos finais dos anos 80 por Peter Katz e Peter Calthorpe, pretende criar e recriar o melhor da cidade tradicional americana invocando os padrões e configurações das cidades dos anos 20. Por este motivo incluimos este movimento na designação de "utopia neo-tradicionalista". Neo-tradicionalista, termo usualmente associado a este movimento e adoptado por vários autores, porque existe uma tentativa de regresso aos valores tradicionais de desenho urbano e de sentido de comunidade, e "utopia" porque estamos perante uma procura do "velho" *American Dream*, um sonho nem sempre tornado realidade.

Este movimento espelha um sentimento nostálgico e de perda, representando uma fuga da metrópole para a "comunidade", uma vontade de fugir aos desafios do presente e voltar a uma época imaginária pré-industrial que valorizava as relações familiares e as relações face-a-face (Sandercock, 1998, p192).

No *New Urbanism* podemos encontrar marcas de inspiração na *Garden City* de Howard no que diz respeito a áreas verdes (de uso agrícola na envolvente dos aglomerados habitacionais), e relativa concentração urbana de modo a permitir deslocações pedonais, e mistura de usos comercial, residencial e de emprego. Soja (2001) refere também as influências de Jane Jacobs, presentes na ênfase dada à vivência dos espaços públicos e na preocupação do uso pedonal, e de Oscar Newman com as suas propostas de "espaço defensível" (*defensible space*).

Os princípios defendidos pelo movimento do *New Urbanism* podem ser aplicados a várias escalas, desde um simples edifício a um plano de desenvolvimento de uma determinada área (Quadro III.1).

Esses princípios são comuns a diferentes denominações integradas na mesma corrente: *Neo-Traditional Planning* (NTP), *Traditional Neighbourhood Development* (TND) and *Transit Oriented Development* (TOD). O modelo utópico, propriamente dito, defendido no âmbito do *New Urbanism*, designa-se por *Pedestrian Pocket*, e foi apresentado em 1989 por Peter Calthorpe. O *Pedestrian Pocket* é uma nova estratégia de desenho suburbano, definido como uma área de uso misto, com funções que incluem a habitação, escritórios, comércio, equipamentos básicos, zonas de lazer e parques numa área total de 50 a 100 acres.

Princípios do *New Urbanism*	
Uso pedonal	Mobilidade pedonal numa distância não superior a 10 minutos, e desenho das vias convidativas ao uso pedonal (*pedestrian friendly*)
Conectividade	Rede viária que permita uma maior conectividade e facilidade de deslocações pedonais;
Mistura de usos	Mistura de usos: comércio, escritórios e habitações; e mistura entre vizinhanças ou bairros, entre quarteirões e entre edifícios;
Diversidade de tipos de habitação	Diversidade de tipos, dimensões e preços da habitação;
Qualidade da arquitectura e do desenho urbano	Ênfase na beleza, na estética e no conforto humano, e criação de sentido de pertença; arquitectura à escala humana e embelezamento da envolvente que incentive o espírito humano;
Estrutura de vizinhança tradicional	Distinguir entre centro e envolvente; Vizinhança deve conter variedade de usos e densidades numa distência de 10 min a pé;
Aumento de densidade	Maior proximidade entre residências, comércio e serviços de modo a facilitar o uso pedonal, e permitir um uso dos recursos e dos serviços mais eficiente;
Sistema de transportes inteligente	Rede ferroviária de alta qualidade ligando as cidades, e desenho *pedestrian friendly* favorecendo a uso pedonal e de bicicletas, rollerblades, e scooters como transporte diário;
Sustentabilidade	Minimizar os impactes ambientais; minimizar o uso de combustíveis ; aumentar a produção local; aumentar os usos pedonais;
Qualidade de vida	Tomar em consideração todos os aspectos anteriores de modo a melhorar a qualidade de vida.

Quadro III.1 – Princípios do *New Urbanism* (*Retirado e adaptado* de http://www.newurbanism.org/)

Hasic (2000) ressalta os principais aspectos conceptuais do *New Urbanism*:

- O centro de cada vizinhança ou bairro deve ser definido como um espaço público e deve incluir actividades cívicas e comerciais;
- Cada vizinhança ou bairro deve acomodar uma variedade de tipos de habitação e usos de solo;
- A importância dada à circulação automóvel deve ser mantida com algumas reservas;
- A arquitectura deve atender aos espaços e materiais dos edifícios envolventes, e às tradições locais.

Estes princípios, segundo os precursores deste movimento, pretendem responder aos principais problemas identificados na vida na cidade moderna: a perda do sentido de comunidade e a falta de sustentabilidade ecológica. Todavia, constata-se que a abordagem sugerida não parece ser a mais adequada. Os problemas geram-se sobretudo devido a (Blakely e Snyder, 1999; Kelbaugh, 2002; Sandercock, 1998; e outros):

- A grande importância dada ao desenho urbano, sugerindo-se que este é o único meio de resolver os problemas, e que através deste se alteram os comportamentos sociais;

- A falta de interligação entre o modelo e a envolvente, e a falta de propostas para resolver problemas de integração dos novos desenvolvimentos no tecido urbano existente;
- O grande relevo dado à estética e aparência em detrimento da funcionalidade;
- A grande concentração de poder no papel do planeador.

Os *New Urbanists* parecem ainda esquecer que o contexto socio-económico das antigas cidades que eles pretendem recriar não corresponde ao actual, e que os hábitos instalados ao longo de meia década de planeamento moderno não se esvanecem sómente por alterações "estéticas" de desenho urbano. As cidades actuais estão caracterizadas pela dispersão e o *New Urbanism* incentiva esta mesma dispersão, primeiro, porque depende directamente do automóvel para as grandes deslocações (as novas comunidades não têm densidade suficiente para albergar todos os empregos e serviços), e segundo, porque estas novas comunidades se localizam em locais de boa acessibilidade, nos subúrbios junto aos nós das auto-estradas (http://www.imlab.uiuc.edu/eslarp/la/LA338-S99/part1/b/facts.html).

Apesar de todas as críticas apontadas, concordamos com Blakely e Snyder (1999) quando afirmam que os princípios de desenho urbanho neo-tradicionalista podem "ensinar muito em relação a criar e recriar vizinhanças, torná-las melhores, mais seguras e mais habitáveis" (Blakely e Snyder, 1999, p172). O *New Urbanism* traz de volta a mercearia de bairro e uma maior vivência do espaço público da rua.

O *New Urbanism* é importante não tanto pelo modelo apresentado que, como vimos, se aproxima mais de um modelo utópico, mas sim pelas questões implícitas nos princípios: sentido de comunidade, sistema de transportes públicos eficiente, uso pedonal, mistura de usos, qualidade de espaços públicos e da qualidade de vida. Newman e Kenworthy (1999) apontam igualmente o papel preponderante das orientações que podemos retirar deste movimento neotradicionalista para a prática do planeamento, principalmente no que diz respeito à dependência automóvel.

Uma abordagem baseada essencialmente em questões físicas não é, no entanto, a mais apropriada. De notar que os objectivos enunciados pelo *New Urbanism* integram-se em princípios mais abrangentes de Desenvolvimento Sustentável. Os instrumentos necessários para atingir esses objectivos devem, contudo, assentar num planeamento mais estratégico e numa abordagem holística que inclua todo um conjunto de questões físicas, sociais, económicas e ambientais.

Uma outra proposta é motivada pelo movimento das *Urban Villages*. A ideia das *Urban Villages* surgiu com uma preocupação por questões ligadas ao desenho urbano

numa perspectiva mais tradicionalista. Apesar disso, algumas noções presentes nesta proposta coincidem com os princípios de sustentabilidade como: a valorização das cidades compactas, a auto-suficiência dos aglomerados urbanos, os aspectos relacionados com os transportes, a durabilidade da construção, e o uso de materiais locais (Thompson-Fawcett, 2000). A *Urban Villages Campaign* aproxima-se igualmente do movimento do *New Urbanism*, com características de desenvolvimentos compactos, vizinhanças com diversidade de usos onde as deslocações a pé se tornam convidativas. Todos os serviços e espaços públicos estão a distâncias compatíveis com o uso pedonal, constituindo assim "locais agradáveis para se viver". Estes centros urbanos são caracterizados por (http://www.urbanvillages.com/):

- maior eficiência energética;
- redes de transportes públicos, o uso de bicicleta e o uso pedonal;
- diversidade social nas vizinhanças;
- segurança das ruas com uma boa rede viária;
- dispor de boa provisão de serviços e equipamentos, e espaços públicos e boa acessibilidade a serviços e equipamentos.

Embora a *Urban Villages Campaign* incentive as formas urbanas compactas, o resultado final exprime-se num compromisso entre descentralização das áreas urbanas e concentração em determinados centros urbanos.

A Utopia da Desordem

A procura da ordem perfeita é posta em causa por Richard Sennett que defende, no seu livro "*The Uses of Disorder*" (1996), uma cidade que incorpora anarquia, diversidade e desordem criativa. Para o autor, não é a desordem mas sim a ordem que "atrofia" a sociedade. Uma comunidade demasiado ordenada conduz os seres humanos a um estado de adolescência, não os permitindo crescer individualmente e atingir maturidade. A forma como as sociedades estão organizadas "sufocam" os indivíduos.

O processo de passagem do estado de adolescência (em que tudo se encaixa e se enquadra numa identidade comum) até ao estado adulto (em que surgem os conflitos de experiências) consiste em 4 fases:

- Primeira fase: a adolescência proporciona ao indivíduo a tomada de consciência do desfasamento entre a capacidade para a experiência e a reserva de

experiências disponíveis; nesta fase, o ser humano é capaz de substituir os progenitores e a autoridade destes, pois ele é capaz de sintetizar os valores morais que vão definir a sua identidade num contexto social mais alargado do que a família;

- Segunda fase: essa tensão no desequilíbrio do crescimento pode ser resolvida através de mecanismos de "experiência purificada", ou seja, o indivíduo cria uma identidade coerente quando se recusa confrontar o desconhecido no mundo social à sua volta;

- Terceira fase: em geral, o indivíduo encontra um obstáculo imutável ou uma situação que está fora do seu alcance, o que o conduz para uma espécie de desilusão, uma vez que o mundo à sua volta destrói os seus sonhos de coerência e de solidariedade. A forma como esta derrota ocorre é crucial, porque quando os sonhos e ideais são ignorados e rejeitados não assistimos a mudança;

- Quarta fase: já próximo da maturidade, o indivíduo reconhece o carácter positivo dos sonhos e a necessidade de coragem para olhar em direcções desconhecidas. Deste processo surge uma espécie de preocupação humana para com "o outro".

Sennett sublinha que os adultos, seus contemporâneos, renderam-se ao fracasso dos sonhos da adolescência, atribuindo-lhes um carácter negativo. Este processo de crescimento deficiente conduziu-os a uma resignação passiva e a um conformismo social. Por outras palavras, Sennett (1996) critica as instituições sociais da cidade moderna, visto que estas encorajam o "congelamento" do crescimento individual.

Para Sennett, "only a truly chaotic urban life can challenge the slavery patterns of adolescence so that large numbers of young people have the opportunity for growth now accorded only to a few" (Sennett, 1996, p135). A passagem desse estado de adolescência para a idade adulta só é possível através da experiência vivida numa cidade. Sennett critica o planeamento moderno e a sua "obsessão para trazer de volta a ordem" (Baeten, 2002). A tentativa de previsibilidade e de estabelecimento da ordem tem um efeito inibidor sobre as comunidades, e restringe a possibilidade de novos encontros com outros indivíduos, outras culturas, assim como a abertura do "eu" ao mundo desconhecido. Só um ambiente complexo permite ao homem viver mais intensamente em toda a sua plenitude.

Merrifield (2000) realça ainda a contribuição de Jane Jacobs que também defende uma certa desordem e complexidade na cidade. No entanto, enquanto Sennett fala de uma cidade anárquica com desordem social, Jacobs debruça-se mais

sobre os aspectos funcionais da cidade. Na sua crítica aos valores do planeamento urbano moderno, Jacobs (2001) defende que existe beleza e abundância de vida nas ruas desordenadas, que deve ser incentivada a diversidade espontânea e mistura de actividades. Para Jacobs, os planeadores não respondem às necessidades dos habitantes, e não possuem a noção de urbanidade. No entanto, a autora não procura o caos, pois entende que a cidade só parece caótica se não for compreendida. A partir do momento em que é entendida deixa de ser caótica.

Em suma, a utopia da desordem traduz a noção de que um sistema urbano complexo funciona melhor do que um sistema ordenado, no qual o planeamento se encarrega de introduzir a ordem na cidade. De acordo com Sennett a visão de uma cidade anárquica não constitui um ideal utópico, é uma maneira possível de organizar a sociedade. As comunidades locais auto-organizam-se e resolvem os seus conflitos no que concerne ao uso do solo substituindo, assim, as regulações e regras urbanísticas do planeamento impostas pelas autoridades.

A Utopia da Multiplicidade

Iremos considerar neste ponto a utopia pós-moderna sugerida por Leonie Sandercock (1998). Sandercock recorre a teorias do passado, a correntes de resistência do movimento modernista, e a alternativas do movimento pós-moderno, para apresentar a *cosmopolis* – a sua utopia pós-moderna.

Trata-se de uma utopia regida por princípios de justiça social, cidadania, comunidade, e interesses mútuos, e sujeita a um novo estilo de planeamento. A *cosmopolis* representa um projecto ou processo social, e não uma representação espacial – "has more to do with process and becoming, than with achievement and being" (Sandercock, 1998, p218).

Sandercock aponta novos requisitos para uma nova postura na prática do planeamento urbano contemporâneo, em oposição aos princípios do modernismo, advogando alguns aspectos que considera serem os pilares do planeamento pós-moderno:

- o planeamento deve basear-se mais nos aspectos práticos e não apenas na racionalidade baseada nos meios para atingir os fins;
- o planeamento deve centrar-se mais nas pessoas e menos em documentos;
- o planeamento deve alargar os tipos de conhecimento, recorrendo a outras

fontes de conhecimento, como por exemplo, aprender com as comunidades locais;

- o planeamento deve dar mais poder à comunidade (*community empowerment*): recorrendo a abordagens *bottom-up* em vez de *top-down*;
- o planeamento deve atender à diversidade de públicos e ter uma abordagm multidisciplinar.

Estas são as principais componentes apontadas como um novo estilo na prática do planeamento – um planeamento que pretende a produção de uma cidade multicultural. É uma prática que integra várias formas de conhecimento, referidas pela autora como seis maneiras diferentes de conhecimento – conhecer através do diálogo, através da experiência, através de aquisição de conhecimento local, através de aprendizagem para uma leitura de outras formas como a simbólica e visual, através de contemplação e através de acção (que implica fazer e participar).

O planeamento moderno não estava preparado para enfrentar as diferenças culturais que emergiam nas cidades e áreas metropolitanas. A cidade pós-moderna depara-se com três forças socio-culturais: em primeiro lugar, um movimento generalizado de fluxos migratórios e novas realidades multiculturais; em segundo lugar, uma fase de pós-colonialismo, e por último, o crescente surgimento de minorias e de novos movimentos sociais (Baeten, 2002). A utopia de *cosmopolis* pretende acima de tudo responder a essa multiplicidade e recusar políticas de homogeneização através de um alargamento da base do conhecimento do planeamento.

A Utopia da Dialéctica Espaço-Temporal

A utopia de Thomas More, as utopias modernas que referimos no primeiro capítulo e ainda a utopia que designámos de neo-tradicionalista são utopias essencialmente espaciais. Nesses casos, a ordem social e moral depende da forma espacial, excluindo deste modo um conjunto de outras forças como o capital, a propriedade privada, os rendimentos e salários, e processos de mercado (Harvey, 2002).

As utopias da forma espacial introduzem, contudo, um paradoxo. As utopias espaciais pretendem induzir controlo e estabilização aos processos que se mobilizam para as construir e concretizar. Nessa concretização o processo histórico toma o controlo da forma espacial que era suposto estar a controlá-lo. Harvey vê assim a

necessidade de pensar num novo tipo de utopismo baseado no processo. Por outro lado, a materialização de utopias do processo social têm de se comprometer com questões espaciais e geográficas, perdendo parte do seu carácter idealista – por exemplo, um aumento de formas de autoritarismo e de desigualdades, em detrimento de valores de democracia, igualdade e justiça social.

Dadas as dificuldades inerentes aos dois tipos de utopias, Harvey (2002) apresenta como solução para o paradoxo entre utopia como processo e como forma espacial, uma utopia espaço-temporal, ou seja, um tipo de utopismo que designa por "dialéctico". Segundo o autor, "The task is then to define an alternative, not in terms of some static spatial form or even of some perfected emancipatory process. The task is to pull together a spatiotemporal utopianism – a dialectical utopianism – that is rooted in our present possibilities at the same time as it points towards different trajectories for human uneven geographical developments" (Harvey, 2002, p196). Em resposta à questão de que "não existe alternativa", Harvey chega mesmo a apresentar uma utopia numa perspectiva pessoal que designa de *Edilia*, em anexo ao seu livro *Spaces of Hope* (Harvey, 2002).

A sua visão utópica resulta da realidade assustadora do ambiente urbano presente, utilizando como estudo de caso a cidade de Baltimore. Harvey (2002) defende que a interligação entre algumas noções presentes no *Manifesto* de Marx com a *Declaração dos Direitos Humanos*, permite uma abordagem integrada dos discursos da globalização com o indivíduo. A sua utopia constitui uma visão melhor e mais justa do mundo, no qual se trabalha e vive em harmonia com a natureza. Qualquer ideologia política ou plano deve ter em atenção as capacidades e qualidades do homem, e as capacidades e poderes inerentes à natureza

Que Tipo de Utopia Pós-moderna?

O insucesso da materialização das utopias do início do século XX conduziu a um esmorecimento do pensamento utópico. No entanto, segundo Harvey "There is a time and place in the ceaseless human endeavor to change the world, when alternative visions, no matter how fantastic, provide the grist for shaping powerful political forces for change. I believe we are precisely at such a moment" (Harvey, 2002, p195).

A utopia pós-moderna será concebida por oposição às distopias pós-modernas.

Será concebida através de uma componente espacial, mas também de uma componente processual. Será uma utopia que reune alguns dos pontos das várias utopias apresentadas.

- *Será uma utopia* de respeito pelas diferenças, e de integração das multiplicidades;
- *Será uma utopia* que olhando para o passado não o recria, pelo contrário, corrige-o;
- *Será uma utopia* que num mundo de globalização considera as especificidades do local;
- *Será uma utopia* que reune conceitos de sustentabilidade.

Na definição de caos, referida no segundo capítulo, apontámos a ténue distinção entre ordem e desordem. Se alguns autores encontram a ordem na utopia, outros defendem a própria desordem como a solução. Se numa cidade salpicada por fragmentos artificiais aparentemente utópicos, como são as comunidades fechadas (ou condomínios fechados), a ordem se encontra nesses espaços, não será que devemos procurar a verdadeira utopia no caos e na desordem? Não serão os vestígios reais de urbanidade que perduram no caos que teremos de retomar? Se as tentativas utópicas materializadas através desses novos empreendimentos resultaram em artifícios e simulações, em imagens distópicas de um urbanismo pós-moderno, porque não questionar esse urbanismo e recorrer ao pensamento utópico.

Da Utopia ao Pragmatismo

Pensamos, portanto, que se torna necessário recorrer ao pensamento utópico para estabelecer estratégias para uma nova prática do planeamento que dê resposta às questões subjacentes à cidade contemporânea.

As críticas efectuadas nos anos 60 e 70 ao urbanismo moderno voltam a estar presentes no final do milénio. A crescente constatação da necessidade de uma alteração profunda nos padrões de desenvolvimento urbano encontra-se presente no debate actual, quer ao nível académico quer ao nível político. Uma crise na pós-modernidade, ou para muitos, ainda do fim da modernidade (Santos, 1999), conduz à questão do que fazer com as nossas cidades.

Se a utopia se traduz no desejo da cidade perfeita, o planeamento deve ser o

meio para alcançar esse ideal. Os pensadores ou planeadores de visões utópicas revelam-se, ao longo dos tempos, nos precursores de teorias de planeamento. Se o Planeamento Moderno espelhava as ideias defendidas por Le Corbusier, o Planeamento Pós-Moderno reune as características defendidas pelos visionários mais recentes desde os anti-modernistas, aos tradicionalistas ou neo-tradicionalistas, até aqueles que defendem as teorias sustentáveis. A visão contemporânea da cidade do futuro inclui o reconhecimento da cidade pós-moderna, ou seja, uma cidade assente na fragmentação física e social, e aspira a uma cidade mais sustentável e a uma cidade glocal, em que o processo da globalização se encontra em equilíbrio com o uso local de recursos.

Um urbanismo pós-moderno assente em correntes baseadas na sustentabilidade parece ser a mais consensual entre a literatura da especialidade, embora não seja a única solução possível. Kelbaugh (2000) apresenta-nos três paradigmas do urbanismo contemporâneo: o novo urbanismo (*New Urbanism*), o urbanismo quotidiano (*Everyday Urbanism*) e o pós-urbanismo (*Post Urbanism*). O primeiro – *New Urbanism* – é utópico porque aspira a novas comunidades segundo uma nova ética social, tem um espírito inspirador porque suscita sentido de pertença e promove a vivência de espaços públicos e valoriza a arquitectura dos edifícios públicos, e é determinista porque acredita numa relação directa entre a forma física e os comportamentos sociais. O urbanismo quotidiano é atópico ou não-utópico porque assenta num processo quotidiano e real. Por outro lado, a experiência prática e a informalidade contribuem para que o urbanismo se encontre mais aberto ao debate. Por último, e no extremo oposto ao do *New Urbanism* encontramos o *Post Urbanism*, um tipo de urbanismo normalmente associado a Koolhaas, e que se caracteriza por ser heterotópico, sensacionalista e pós-estruturalista. Heterotópico porque este urbanismo valoriza os locais isolados incluídos na noção de "outros lugares" (com o mesmo significado dado a *heterotopia*[1] por Foucault) e valoriza zonas como as comerciais de elevado consumo. O pós-urbanismo reflecte ainda um estilo sensacionalista, com um estilo arquitectónico provocativo e radical, com poucas referências históricas ou de contexto, e segundo uma linguagem arquitectónica abstracta. Esta corrente do urbanismo "*accepts and expresses the tecno-flow of a global world, both real and virtual*" (Kelbaugh, 2000). Kelbaugh conclui, referindo os principais contributos destas três correntes:

[1] *Heterotopia* – é o termo atribuído por Michel Foucault para designar as utopias que são tornadas realidade, que relacionam o real e o irreal, e estão compostas por barreiras virtuais contra os espaços envolventes – "Heterotopias are real places in negation of reality"

- *New Urbanism* e a ênfase nos valores ambientais e ecológicos contribuindo para uma ordem sustentável;

- *Everyday Urbanism* e a preocupação pelos valores da comunidade;

- e, *Post Urbanism* e o relevo dado a valores humanos, como a liberdade.

O autor finaliza afirmando que a metrópole americana teria a ganhar com o *New Urbanism*, por esta ser a opção que conduz a uma maior ordem de sustentabilidade. Todavia, no nosso entender, as opções apresentadas não são únicas. O urbanismo não pode ser apenas revivalista e neo-tradicionalista. O planeamento pós-moderno deve apoiar-se na sustentabilidade mas podem existir outros elementos fundamentais que devem estar presentes.

Uma visão "mais oficial" por parte dos urbanistas para as cidades futuras pode ser encontrada na *Nova Carta de Atenas*[2] (CEU, 2003). Referimos anteriormente à importância da *Carta de Atenas de 1933* no urbanismo modernista. Por analogia pensamos que a visão da *Nova Carta* possa vir a constituir uma importante base orientadora para o futuro urbanismo. A *Nova Carta* encontra-se dividida em duas partes: uma primeira parte, na qual se apresenta a Visão de uma rede de cidades e os seus requisitos, e uma segunda parte, em que essa visão é completada com questões e desafios das cidades da actualidade e os compromissos necessários dos urbanistas para a operacionalização dessa visão.

Essa visão é, segundo o documento, uma visão que se centra "nos habitantes e utilizadores das cidades e nas suas necessidades num mundo em grandes mudanças". Essa visão traduz-se na denominada "Cidade Coerente", que não pretende ser uma nova utopia. É uma visão realista que pode ser atingida através de um conjunto de alterações propostas. Da mesma forma que o Desenvolvimento Sustentável apresenta três componentes, também a coerência é distribuída por três níveis – social, económica e ambiental. Essa coerência exige uma atitude transdisciplinar no urbanismo, novos sistemas de governância, maior envolvimento dos cidadãos nos processos de tomada de decisão, com base nas novas tecnologias da informação e comunicação. O conceito de cidade equivale a cidade "em rede composta de conjuntos urbanos policêntricos organizados em rede que ressurgirá, tendo já muitos deles ultrapassado as fronteiras nacionais na perspectiva de uma nova Europa" (CEU, 2003).

[2] A *Nova Carta de Atenas* foi adoptada pelo Conselho Europeu de Urbanistas (CEU) em Maio de 1998, tendo sido decidido que o CEU mantivesse um processo de revisão contínua e actualizada de quatro em quatro anos.

A futura prática do urbanismo poderá seguir vários caminhos e ser orientada por várias teorias ou visões. A complexidade das redes de governação, já referidas no capítulo anterior, aponta no sentido de uma variedade e flexibilidade crescente das soluções a adoptar.

Se as respostas visíveis na cidade contemporânea se traduzem em "ilhas fantásticas", e resultam da acção dos privados, não deverá o sector público providenciar uma solução através de uma visão mais estratégica. Será que o pensamento utópico poderá suscitar essa visão estratégica, permitindo depois que o planeamento estabeleça as suas prioridades, parcerias e os seus objectivos?

Portugal e a Pós-Modernidade

O planeamento urbano que se pratica actualmente em Portugal ainda não conseguiu ultrapassar o modelo funcionalista e racionalista. Os princípios de sustentabilidade enunciados encontram-se, na sua generalidade, ausentes, a abordagem interdisciplinar e participada é difícil ou mesmo inexistente, e o planeamento resulta quase sempre num processo regulativo de uso do solo.

Todavia, as áreas urbanas manifestam sinais de pós-modernidade. Encontramos uma proliferação de novos tipos de produção urbana comparáveis a situações vividas nas grandes cidades globais. Como refere Santos (1999) não estará Portugal a "imitar a discussão ou a importar os produtos materiais e simbólicos que vão surgindo do seu desenrolar e até a fazê-lo sem autenticidade, pois se pode importar os produtos não pode importar o contexto social da sua produção" (Santos, 1999, p84). O autor conclui que Portugal não só imita e importa com autenticidade, mas também é capaz de contribuir com alguma novidade para a discussão.

Tentaremos analisar na segunda parte da tese o caso dos condomínios fechados, como exemplo desse novo tipo de produção de cidade em Portugal. Tentaremos analisar, de que modo, esses conjuntos habitacionais correspondem a uma imitação e importação de um modelo estrangeiro, que surge numa cidade em que imperam novas ordens (ou desordens), referidas no capítulo anterior.



PARTE II

A cidade é obra do homem. É certo que o homem necessita de visões utópicas para desejar a realização de uma obra mais perfeita. Contudo, a obra só é realizável se existirem os meios capazes de a produzir.

A cidade é assim resultado de um processo de produção, que como em qualquer outro processo produtivo, tem ciclos de maior ou menor sucesso, a ritmos de crescimento diferentes, e com resultados diferentes e característicos de locais, fases e contextos diferentes. A paisagem urbana caracteriza-se deste modo pela interrupção. O passado interrompe o presente em fragmentos de um todo mais ou menos uniforme.

Pretendemos nesta segunda parte abordar algumas questões relacionadas com a problemática da produção de cidade enquanto espaço físico. O processo de produção urbana atende a factores que se prendem com os regimes políticos e papel da intervenção pública, situação económica, mercado de solos e imobiliário, perfil dos promotores, procura de habitação e perfil dos compradores, entre outros.

Uma melhor percepção do processo de fazer cidade recente, permitirá introduzir o tema das comunidades, e do seu aparecimento, e posterior proliferação num elevado número de países. Por fim, propomo-nos debruçar sobre o caso português – a emergência dos condomínios fechados em Portugal – e analisar o sucesso recente deste fenómeno como um novo modo de produção urbana.

IV. A CIDADE FRAGMENTADA

Introdução

A paisagem urbana é composta por fragmentos que se intersectam, sobrepõem ou tangenciam. Esta fragmentação resulta em parte da composição das áreas metropolitanas. Estas formam-se de várias cidades e várias formas espaciais que se compõem de diferentes usos do solo e diferentes ocupações.

A cidade apreendida é resultado de um conjunto de imagens apercebidas como se tratassem de *slides*. Cada imagem corresponde a uma visão parcial da cidade. São imagens que pertencem a diferentes momentos da história e a diferentes intervenções no espaço.

Pretendemos neste capítulo apontar algumas formas de crescimento urbano com diferentes modos de produção de cidade. Entendemos que as comunidades fechadas são um novo tipo de produção de cidade que se enquadra nas novas ordens da cidade contemporânea mas, ao mesmo tempo, emergem do caos contemporâneo. Tentamos, portanto, estudar as forças ou condicionantes deste modo de produção urbana, assim como os processos e os seus actores.

Processos de Transformação Urbana – Ritmos e Metamorfoses

Um estudo da cidade, ou dos seus fragmentos, deverá ser um processo retrospectivo analisando os sucessivos momentos que registaram no tecido urbano as várias épocas a que a cidade serviu de palco.

As cidades são resultado de processos de ajustamento e sobreposição. As cidades constroem-se por cima de uma herança histórica que se vai acumulando em vestígios ou fragmentos. Uma determinada praça da actualidade localiza-se por vezes sobre uma praça romana. Ou uma igreja barroca sobre um templo da antiguidade. Ou uma estrada sobre uma via romana. Como numa manifestação de poder, assistimos ao longo da história a uma necessidade de conquista do território traduzida numa

posse do solo e de afirmação temporal através de formas urbanas e arquitecturas diferentes e próprias de cada momento.

O crescimento das cidades ao longo da história desenrola-se mediante prioridades e possíveis combinações entre as intervenções no solo, na edificação ou nas infra-estruturas. Convém lembrar que raramente se trata de uma atitude voluntária. As formas de crescimento resultam das mais variadas causas. Encontramos causas estruturais como os movimentos migratórios, os desequilíbrios regionais, e a industrialização, e causas indirectas como as oscilações do mercado de solos, as políticas de fomento e medidas do planeamento (Solà-Morales, 1997).

As cidades comportam momentos de expansão e de declínio, ritmos de crescimento mais ou menos acentuados. Por vezes, são cíclicos e correspondem a ciclos económicos. Por vezes, coincidem com factores históricos ou naturais. De uma maneira geral correspondem a processos lentos de transformações urbanas feitas pouco a pouco, por ajustamentos e melhoramentos levados a cabo pelas entidades públicas ou pelos privados.

Talvez um exemplo ilustrativo de transformação planeada seja o caso de Paris e a remodelação que sofreu entre 1850 e 1870, da autoria de Haussmann. Paris torna-se numa cidade modelo capaz de responder aos requisitos do tráfego e da vida moderna. Paris torna-se a capital do século XIX. A reconfiguração do padrão urbano só é possível com um decreto de 1852 permitindo a expropriação de propriedade privada para o alargamento, endireitamento e construção de novas vias. A este decreto seguem-se alguns outros exemplos (noutros países) de leis permitindo a intervenção na propriedade privada por parte da administração com vista ao interesse comum. Podemos ainda referir o caso de Barcelona e o "*Plano des Ensanches*" da autoria de Cerdà. Num caso mais extremo e também mais recente, refira-se a cidade de Brasília – uma cidade construída de raiz, sem história, sem passado, sem ligações à envolvente.

Mas nem sempre é um processo controlado. Podem surgir causas acidentais e imprevistas. As calamidades naturais, desastres ou guerras suscitaram importantes revoluções urbanas ao longo dos séculos. Cidades que sofrem grandes catástrofes são aquelas que normalmente conseguem mais facilmente romper com o passado. Caracterizam-se por alguma homogeneidade em determinada fase da sua evolução, e por um determinado modo de produção próprio dessa fase de reconstrução. O modo como é feito esse rompimento entre a estrutura antiga e a nova estrutura depende do tipo de actuação pública. Kostof (1999) apresenta-nos alguns exemplos de

transformação urbana em grande escala derivados de causas distintas.

O grande incêndio de Londres, em 1666, está na origem de um exemplo de como uma vasta área urbana é devastada e reconstruída em larga escala. O processo de reconstrução foi lento e houve a necessidade de recorrer a estruturas temporárias para alojamento do grande número de pessoas cujas casas haviam sido afectadas pelo incêndio. A cidade medieval é praticamente extinta pelas chamas dando oportunidade a um processo de renovação urbana. As ruas endireitam-se, alargam-se e as fachadas apresentam maior continuidade e alinhamento. O nível da qualidade de construção do edificado melhora e a cidade apresenta uma maior uniformidade. Contudo, financeiramente a operação de reconstrução foi um fracasso. A estrutura administrativa da "*City*" entra em falência e vê-se forçada a recorrer ao poder do Rei.

Em Portugal, encontramos um outro caso de transformação urbana em grande escala – o caso do terramoto de Lisboa em 1755. A cidade é arrasada pelo terramoto e pelo maremoto que se seguiu. Neste caso, o processo de reconstrução, orientado pelo Marquês de Pombal com o apoio da classe com poder financeiro (mercadores e banqueiros), consegue executar um plano de reconstrução radical, alterando o padrão viário e o edificado. Toda a Baixa da cidade é reconstruída segundo novas avenidas, novos edifícios, novas fachadas e novos processos construtivos mais resistentes aos sismos e mais facilmente executáveis (nomeadamente, através de modelos pré-fabricados).

Os exemplos apresentados diferem no tipo de actuação pública e na natureza da operação de reconstrução. A capacidade financeira e uma autoridade pública centralizadora beneficiam o sucesso de uma intervenção mais profunda com maior êxito. O caso de Londres ilustra uma situação de compromisso que recorre a regulamentos de construção baseados em justificações de segurança e saúde. Saliente-se, no entanto, que ambos provêm da intervenção estatal.

As guerras constituem outra importante causa de devastação presente até aos dias de hoje. A Segunda Guerra Mundial afectou enormemente a Europa Central destruindo vastas áreas urbanas. Para alguns, a destruição possibilitava a conversão dos antigos núcleos em cidades ao estilo do Modernismo. Walter Gropius considerava que a Alemanha tinha a oportunidade de quebrar com a história, criar pequenas cidades e estabelecer pequenas comunidades em que os indivíduos se sentissem realizados, à semelhança do que tinha presenciado nos EUA. A principal alteração das cidades do pós-guerra manifesta-se em re-arranjos urbanísticos possibilitando um aumento das áreas livres. A solução residencial predominante é a de conjuntos de

edifícios habitacionais multifamiliares (Kostof, 1999). Por entre a nova malha urbana elevam-se alguns vestígios históricos, recuperados ou simplesmente conservados.

Contudo, os casos apresentados são situações extremas de transformação urbana. As cidades experimentam continuamente processos de mudança em menor escala. São essas mudanças, em maior ou menor escala, e os produtos dessas mudanças que constituem a riqueza das cidades.

Solà-Morales *et al.* (1997) refere que a riqueza urbana resulta das múltiplas formas de combinar no tempo e no espaço as três operações responsáveis pela construção da cidade: parcelamento, urbanização e edificação. O parcelamento (P) refere-se à morfologia da estrutura de ocupação do solo, a urbanização (U) refere-se à infra-estruturação e ao modo de distribuição dos serviços, e a edificação (E) diz respeito às várias tipologias da estrutura de construção do edificado. Da conjugação das três operações surgem diferentes tipos de crescimento e diferentes formas urbanas (ver Quadro IV.1).

Quarteirão	P + U + E	*Ex*: Os *Ensanches* de Cerdà, em Barcelona
Crescimento suburbano	U + P + E	*Ex*: O subúrbio americano
Urbanização marginal	P + E	*Ex*: No caso de expansão e consolidação de áreas que já dispõem de infra-estruturas
Cidade-jardim	UP + E	*Ex*: a cidade-jardim de Howard
Clandestinos	E	*Ex*: Edificações ilegais, como bairros da lata, e barracas
Polígonos	PUE	*Ex*: projectos urbanísticos

Quadro IV.1 – Formas de crescimento urbano (*Adaptado de:* Solà-Morales *et al.*, 1997)

Os vários tipos de crescimento coexistem numa mesma cidade por partes, correspondendo a fases temporais. Nas cidades podemos encontrar vários tipos de crescimento: expansão das áreas suburbanas, consolidação de determinadas zonas centrais tornando-as mais compactas, reabilitação de áreas degradadas, crescimento clandestino, crescimento através de planos ou de projectos individuais lote a lote.

Para o autor a análise do crescimento urbano "... está en medir el tiempo com el espacio. Como en el baile, en que se describen anillos y distancias en el espacio como formas por las que representamos el ritmo, los pasos del tiempo musical, en la concepción urbanística hay que atreverse también a medir el tiempo sobre el espacio" (Solà-Morales *et al.*, 1997, p19).

Daniele Vitale (*in* Fernandes, 1999, p315) divide as cidades em três grandes

grupos consoante o processo de transformação urbana subjacente. Num primeiro grupo, as cidades são reflexo de uma época, ou seja, as partes urbanas manifestam explicitamente uma época. Num segundo caso, a cidade resulta de um complexo "entrelaçado" de elementos representativos dos vários momentos temporais, que surgem mais ou menos consolidadas ou coesas. Por fim, o tempo surge como que em "estratificações ou sedimentações". A cidade resulta de sucessivas camadas ou *layers* que se sobrepõem no tempo. A cidade constrói-se sobre as marcas da própria cidade.

Cada cidade é, portanto, fruto desta conjugação de "fazer e re-fazer a cidade". O modo como se altera ou se constrói sobre a cidade herdada é que contribui para o "carácter individual da cidade" (Fernandes, 1999).

As cidades apresentam ciclos urbanísticos que reflectem a arquitectura dominante, a densidade urbana, a localização e os modos de transporte da época. Segundo Short (1997) esses ciclos têm periocidades diferentes mas correspondem em média a 20 anos. Esses ciclos reflectem os ciclos no investimento e, portanto, o mercado de procura e oferta de imobiliário.

Os ciclos estão ainda associados à evolução dos vários modos de transporte. Numa referência a um estudo de John Adams (1970), (*in* Short, 1997) salientamos a sua constatação da relação entre a evolução de tipos de construção, desde o início do século XX até aos 60, e os modos de transporte dominante. Desde o uso de carruagens dos fins do século XIX, o autor considera os carros eléctricos nas duas primeiras décadas do século XX, o uso (mais recreativo) do automóvel nas décadas de 20 e 30, e o uso do automóvel como veículo de transporte mais rápido com a introdução de vias rápidas e auto-estradas nas décadas de 40 e 50.

O estudo termina com os anos 60, mas talvez nos atrevêssemos a apontar alguns modos de transporte responsáveis por alterações nas décadas seguintes. Numa primeira fase, o aumento da suburbanização como consequência do uso do transporte ferroviário suburbano, da massificação do uso automóvel, dos efeitos dessa massificação com o aumento dos congestionamentos urbanos. Nos anos 80, refira-se o surgimento das chamadas *edge cities*[1] nas grandes áreas metropolitanas (Short, 1997). Numa segunda fase, a consciencialização dos perigos ambientais nos fins da década de 80, suscita o aparecimento de políticas de incentivo de transportes públicos, e de teorias de cidade compacta (já referidas) ou ainda do *New Urbanism*.

Não pretendemos abordar apenas o crescimento urbano mas sim o modo como esse crescimento se efectua, ou seja, quais os processos de produção subjacentes a

[1] Termo atribuído a Joel Garreau (1991) no seu livro *Edge Cities*.

esse crescimento.

Na cidade medieval, e mesmo na renascentista, a monarquia e a nobreza detinham o controlo administrativo. A produção de cidade era obra dos impérios, passando mais tarde aos poucos também para a burguesia. Na cidade contemporânea as dinâmicas envolventes no processo urbano são complexas e abrangentes.

Webster e Lai (2003) apresentam-nos, num estudo teórico sobre formas de governar, administrar, gerir e planear as cidades, duas abordagens distintas subjacentes às lógicas operacionais de produção e gestão urbana, a que denominam de ordens urbanas – a ordem planeada e a ordem espontânea. A "ordem planeada" é uma abordagem *top-down*, hierárquica, concebida por técnicos especializados, gestores, administradores, e representantes políticos e baseada em informação centralizada. A "abordagem espontânea" surge quando indivíduos e organizações negoceiam direitos e obrigações sobre solo, trabalho, capital e outros recursos, ou seus atributos (Webster e Lai, 2003, p12-13). São duas abordagens alternativas, uma de coordenação centralizada e imposta, e outra de coordenação descentralizada e espontânea.

Webster e Lai (2003) interrogam-se ainda sobre o papel do planeamento e da gestão urbana. Segundo os autores as cidades organizam-se segundo lógicas semelhantes às empresariais. As cidades são "manifestações espaciais de actos de cooperação" e, portanto, as diferentes densidades espaciais traduzem vantagens económicas resultantes dos laços desenvolvidos pelas instituições. São estas instituições que mantém a ordem urbana e tornam o espaço urbano atractivo para os indivíduos.

Abordámos no segundo capítulo as novas formas de governação urbana, em que introduzimos algumas reflexões sobre lógicas de mercado e empresariais nos modos de gestão urbana. Neste capítulo pretendemos focar esse tema abrangente mas segundo a perspectiva do processo de produção de cidade.

De notar que os aspectos e dados históricos que referimos anteriormente foram abordados a título introdutório. Procuraremos debruçar-nos sobre as dinâmicas dos modos de produção urbana mais recentes e das forças subjacentes a esses processos. Tentaremos abordar estas duas importantes "alavancas" do desenvolvimento urbano: o planeamento e o mercado.

A Produção de Cidade

A produção de cidade pode ser interpretada de várias maneiras. Se considerarmos a análise do conceito de espaço introduzida por Lefèbvre (1994) podemos considerar que a cidade enquanto espaço pode ser produzida sob várias perspectivas. A sua noção de espaço inclui várias dimensões: a dimensão física (a natureza, o Cosmos), a dimensão mental (que abrange abstracções lógicas e formais) e a dimensão social. Lefèbvre reconhece uma distinção entre o espaço percebido, concebido e vivido. O primeiro equivale às práticas sociais na produção e reprodução do espaço. O segundo corresponde às representações da cidade e o espaço vivido é o imaginário das representações urbanas.

No nosso estudo já nos debruçámos, ainda que pontualmente, sobre questões relativas à dimensão mental e social, que se referem a um espaço percebido e vivido. No entanto, neste ponto ao falarmos de produção de cidade pretendemos abordar a componente real e física da cidade. A produção de cidade consiste, portanto, no acto de construir cidade, enquanto ambiente físico: edificado e infra-estruturas, incluindo o espaço público e privado.

A cidade é feita por partes, fragmentos. A cidade não pode transmitir a uniformidade de uma só narrativa. A visão totalitária e centralizadora de cidade já não faz sentido. O urbanismo contemporâneo é agora marcado pela pós-modernidade, sua heterogeneidade e fragmentação. A cidade é, portanto, produzida em partes como em pequenas histórias.

No que diz respeito ao passado mais remoto, existe pouca informação sobre os processos de transformação urbana anteriores à Revolução Industrial e mesmo ao século XX. O grande movimento migratório para as cidades provocado pela industrialização conduz ao início do mercado de solos. A rentabilização da propriedade privada leva a burguesia do século XIX a abrir frentes de urbanização que valorizassem os terrenos periféricos (Salgueiro, 1999).

Deste modo, as cidades sofrem um processo de reestruturação através de novas infra-estruturas viárias e de redes de saneamento básico. Torna-se necessário a regulamentação da construção, nascendo assim o urbanismo como disciplina. Surgem os exemplos de Haussman em França e de Cerdà em Barcelona.

No entanto, a cidade do fim do século XIX – a cidade industrial – é considerada uma cidade marcada pela descoordenação e mau funcionamento. A viragem do

século vai pretender uma introdução de ordem no meio urbano através de leis de zonamento, regulamentações de construção, licenças de uso do solo, e um conjunto de outras regulamentações e leis respeitantes ao território e transportes. Nos anos 30, já muitas cidades americanas presenciavam as transformações urbanas, resultado das alterações do planeamento, e originárias nos conceitos de Howard e do movimento da *City Beautiful*. O zonamento e a separação funcional desencadeavam já alguma segregação social, e os centros urbanos começavam a perder população. A grande depressão vem agravar a situação das cidades, caracterizada então por problemas de deteoração urbana (Gotham, 2001).

De salientar ainda, nesta primeira metade do século XX, a importante contribuição da Carta de Atenas, em 1933 como resultado do IV Congresso Internacional de Arquitectura Moderna (C.I.A.M.). Este documento vai marcar grande parte da legislação urbanística que se seguiu, principalmente da Europa Ocidental, e até aos dias de hoje.

O principal objectivo destas teorias racionalistas é a produção de habitações para as classes mais desfavorecidas de forma ordenada e a baixos custos. Isso só é exequível com o apoio público, através de agentes poderosos, em localizações periféricas e através de produção em massa. Um exemplo, deste modelo habitacional é o caso dos *Siedlungen* na Europa Central. São bairros económicos em que convergem os princípios de descentralização e zonamento. Este modelo permanece enquanto subsiste o apoio público na recuperação do pós-guerra.

Outro exemplo é o dos *Grands Ensembles* franceses que surgem após a Segunda Grande Guerra (Solà-Morales *et al.*, 1997). Mais uma vez é exigida uma forte intervenção pública, neste caso, através de códigos de urbanismo e leis-quadro, e a aplicação de zonas com prioridade de urbanização. Embora apresentem qualidade de construção e dotação de equipamentos, comparativamente a outras formas residenciais, veio a demonstrar-se não constituírem soluções integradas na cidade.

A Europa, na primeira metade do século, é igualmente marcada pela codificação legislativa do planeamento territorial. Por um lado, assistimos a uma componente técnico-pragmática com origem na escola alemã e na tradição mediterrânica de planos de quarteirões (como descendentes por exemplo do *Plano del Ensanches* de Cerdà, de Barcelona) e, por outro lado, à influência anglo-saxónica de dispersão urbana descendente das visões utópicas e preocupada com a negação da cidade industrial (Lucio, 1993). Do compromisso destas duas vertentes surge um modelo de planeamento caracterizado por:

- generalização do zonamento como instrumento de controlo dos usos e ferramenta para aplicação de restrições à urbanização e edificação;
- aceitação da cidade existente com formação de corredores (anéis) verdes, e aplicando mecanismos tradicionais de planeamento;
- definição de cidades-satélite com uso industrial ou cidades-dormitórios integradas em áreas metropolitanas.

O contexto da cidade em meados do século XX, vai caracterizar-se pelo desenvolvimento de grandes vias e aumento das acessibilidades, por uma descentralização da indústria, acompanhada pela descentralização da habitação, nalguns casos de baixa qualidade, e em paralelo verificamos uma terciarização dos centros urbanos.

De acordo com os princípios do Modernismo a produção de habitação da classe mais baixa desloca-se para a periferia em locais pouco atractivos. São conjuntos habitacionais de alta densidade e de pouca qualidade, e levados a cabo pelas entidades públicas (bairros sociais) ou por agentes poderosos. As classes média-alta e alta procuram zonas residenciais de baixa densidade em lugares aprazíveis. É um tipo de produção privada, em que é valorizada a individualidade e exclusividade, possível através de um aumento dos custos. Outro tipo de modelo residencial é a transformação de núcleos rurais que vão sendo absorvidos pelas áreas metropolitanas. Neste caso são os pequenos promotores privados que se encarregam do mercado, normalmente como forma de investimento especulativo, embora por vezes esses núcleos apresentem infra-estruturas deficitárias e pouca acessibilidade.

O poder do planeamento veio a perder relevância com o passar das décadas. O planeamento representava um importante contributo em termos de pensamento até início dos anos 40, tornando-se a grande força mobilizadora e o instrumento de actuação das grandes iniciativas do tempo da guerra. Todavia, a economia fortemente dependente do Estado nessa época vem dar lugar, nos anos 50, a uma economia com uma presença crescente do sector privado. O planeamento vai assim perdendo protagonismo no processo de transformação urbana.

A crise económica de 1973-75, que vem culminar o período de prosperidade desde o fim da Segunda Guerra Mundial (1945-72), provoca alterações a nível do território e enunciadas por Lucio (1993) como:

- início de novo ciclo económico, caracterizado por:
  - uma terciarização e internacionalização da economia,
  - um aumento do desemprego, e agravamento dos desequilíbrios na

distribuição de riqueza suscitando desigualdades sociais,

- o progressivo desmantelamento do Estado Providência e uma consequente menor intervenção pública, acompanhada por um aumento da privatização de determinados serviços (anteriormente públicos);
- uma confiança (quase) total nos mecanismos de mercado;
- o aparecimento de novos factores de localização baseados em critérios empresariais;
- a inovação tecnológica, descentralização e deslocalização funcional;
- a criação de regiões urbanas policêntricas;
- a transformação dos centros urbanos e a requalificação relativa das periferias;
- o aparecimento das cidades globais.

Desde os anos 70 que a intervenção pública sustenta, na sua generalidade, um desenvolvimento urbano estimulado pelas actividades produtivas em detrimento de outros objectivos mais "nobres" de bem-estar das populações e da melhoria das suas qualidades de vida. Daí que todos os processos urbanos estejam dependentes de toda uma lógica do mercado capitalista. A grande mudança ocorre na década de 80 quando as intenções de planeamento se subjugam a processos orientados pelo mercado.

Os governos americano e britânico, por exemplo, promoveram a construção de espaços comerciais em detrimento do sector da habitação e dos equipamentos, que passaram para segundo plano (Fainstein, 1994).

A cidade enquanto processo de produção colectiva surge segundo duas vias: a cidade resultado da intervenção do Estado, em que a visão estratégica e a distribuição dos usos do solo, provisão de infra-estruturas e de serviços são feitos pela via administrativa, e a cidade resultado das transacções de mercado. Webster e Lai (2003) referem-se a este assunto como: a "cidade planeada" (*planned city*) e a "cidade de mercado" (*market city*). Utilizamos estes termos para referir as duas opções presentes no processo de construção do espaço urbano.

A Cidade Planeada

Um factor importante a ter em consideração é o tipo de intervenção do Estado. O planeamento urbano (em termos locais) nem sempre controla a globalidade de decisões relativas ao uso público. Encontramos muitas decisões da responsabilidade do Estado, como as grandes infra-estruturas viárias e o sector da habitação social em

alguns países (Ward, 1994). Todavia, e mais recentemente, as entidades municipais, face a uma carência de recursos financeiros, vêm-se forçadas a recorrer à urbanização de áreas de solo excedentário e para uso comercial para obter alguns benefícios numa atitude semelhante à lógica de mercado.

Os princípios de mercado são implementados para criar nova riqueza e fornecer às populações o que elas querem, e não o que os urbanistas e outros técnicos do planeamento querem ou prevejam que as populações precisam. O papel do planeador como defensor dos interesses públicos enfraquece à medida que é suplantado e substituído, nalguns sectores, pela intervenção privada.

Todavia, e fazendo uma referência ao caso do Reino Unido, o Estado continua a ver-se forçado a intervir mais até do que desejaria. Nos anos 80, a ideologia "*NIMBY*"[2] vem reflectir um certo sentimento egoísta de protecção contra grandes empreendimentos em determinadas zonas, em particular as zonas de periferia urbana (Ward, 1994). Outra força no sentido de uma acção mais intervencionista, nomeadamente do governo de Margaret Thatcher resulta da necessidade de aplicação de políticas ambientais da União Europeia e de uma consciência crescente de preservação e valorização das zonas históricas.

Na década de 90, o grande debate sobre o Desenvolvimento Sustentável, a sua operacionalidade, e de uma maneira geral a preocupação por uma "Agenda Verde", leva a pensar sobre a necessidade de um novo rumo para o pensamento do planeamento. No entanto, o que se constata é uma diversidade de políticas urbanas (como políticas de regeneração urbana, políticas de contenção) reflectindo o próprio enfraquecimento e fragmentação do planeamento. Em Inglaterra, por exemplo, enquanto que nos anéis urbanos envolventes as políticas ambientais restringem a urbanização, nas zonas urbanas centrais os promotores e investidores têm liberdade para determinar o carácter das alterações urbanas (Ward, 1994).

Nos EUA, verificamos uma situação semelhante à britânica. Entre a década de 30 e 70, a política urbana guia-se pelo pressuposto de que as cidades são importantes para a prosperidade e o crescimento da economia nacional. Desde os anos 70, uma viragem na política urbana é marcada por uma redução dos recursos federais, uma transferência de responsabilidade de implementação de políticas para o governo estatal e um aumento da confiança em estratégias de mercado (Gotham, 2001). Em consequência é dada pouca importância à revitalização das áreas urbanas. Inevitavelmente acentuam-se as tendências de suburbanização.

---

[2] *NIMBY* – Iniciais de "*Not in my back yard*"

Durante as administrações de Reagan, Bush e Clinton, as entidades federais defendem que as cidades têm de fazer concessões monetárias e políticas para atrair capital e assim sobreviver. Como exemplo refiram-se as *Enterprise Zones* (Reagan/Bush) e as *Empowerment Zones* (Clinton/Gore) que surgem como medidas voltadas para a promoção da competitividade económica. Estas novas estratégias traduzem uma mudança nas prioridades, cada vez menos relacionadas com questões de redistribuição social, dotação de serviços públicos, e cada vez mais preocupadas com atracção de investimento, competitividade económica e na criação de um ambiente favorável economicamente (Gotham, 2001). Nos anos 90 assiste-se mesmo a uma promoção e proliferação de projectos de entretenimento e lazer. Esta estratégia de construir para os interesses dos visitantes em vez dos residentes, traduz-se num declínio de qualidade de serviços municipais e aumento de desigualdades e conflitos sociais. No entanto, assenta em justificações como: a atracção de classes médias de volta às cidades como consumidores e visitantes contribuindo para o aumento de recursos financeiros, e a atracção do investimento beneficiando a economia local.

Actualmente, e num contexto global, as entidades locais encontram-se numa situação financeira crítica. São forçadas a cortar nos tradicionais investimentos públicos (escolas, vias, equipamentos de saúde, etc), e ao mesmo tempo pressionadas para gastar mais naqueles "investimentos alavanca".

A Cidade de Mercado

A implementação de planos urbanos depende de acções, concretizações que superam a esfera do planeador. Dependem sobretudo do investimento e das decisões de quem investe. Deste modo, a produção de cidade é, essencialmente, movida por questões económicas.

Saliente-se neste aspecto a importância dos anos 80, e em particular as políticas urbanas desenvolvidas por Thatcher no Reino Unido, no crescimento da ênfase dada ao liberalismo na área do planeamento. Desenvolve-se neste período a lógica de intervenção assente no mercado – *market lead planning* – em que é o mercado a comandar o desenvolvimento urbano. O planeamento limitava-se a apoiar e completar o mercado (Ascher, 1998). As intervenções desse período revelaram-se com pouco sucesso ou mesmo fracasso, originando um reforço da legislação no âmbito do planeamento urbano.

Parece, no entanto, ser consensual afirmar que o que faz mover a cidade é o capital, ou seja, o investimento quer público quer privado. Um dos factores que os distingue é o horizonte temporal que no caso dos investimentos públicos pode ser mais longo, em parte pela natureza do investimento (normalmente investimentos de grandes obras, como as infra-estruturas), mas também pelas facilidades de capital. O investimento público é responsável em parte pelos investimentos privados. Funciona como uma espécie de alavanca de desenvolvimento. Por exemplo, a infra-estruturação de uma zona ou a localização de determinado equipamento público valorizando as áreas envolventes proporciona o desenvolvimento de urbanização privada. São exemplos consensualmente aceites no estudo dos factores de localização territorial.

O investimento privado move-se por outros objectivos. Enquanto que no investimento público, além obviamente de obtenção de lucro, atende-se aos interesses e necessidades públicas, no investimento privado o principal objectivo é o lucro e um rápido retorno do capital investido. As principais decisões de um investidor privado prendem-se com três aspectos: a opção de investir no mercado imobiliário ou noutro tipo de mercado, a escolha do tipo de propriedade em que deve investir, e a localização do empreendimento (Short, 1997). A opção de investir deriva sobretudo da ponderação da taxa de retorno do investimento comparativamente com outros investimentos alternativos. Quanto à escolha do tipo de propriedade, o investidor através de uma análise de mercado obtém dados quanto à procura. A localização em termos de grandes investimentos, em que estamos a falar de opções entre cidades e entre países, é facilitada pela globalização do mercado de capitais. Acrescentaríamos a importância do *marketing* das cidades na atracção de grandes projectos urbanos. Poderíamos pensar, por exemplo, nas disputas entre cidades de modo a serem contempladas com projectos como o museu Guggenheim, e de que foi exemplo a cidade de Bilbau.

O desenvolvimento do mercado imobiliário depende das oportunidades económicas e de questões ligadas à lógica capitalista. No entanto, Fainstein (1994) defende que esta indústria de desenvolvimento se constrói e aproveita oportunidades segundo desejos e acções dos seus líderes operando sob condições de incerteza. Os promotores operam num meio dinâmico entre a administração pública, as instituições financeiras, e os compradores, e em concorrência com os outros promotores. Não se trata, portanto, de uma relação directa, visto se tratar de um ambiente que é produto em parte da sua criação. A autora refere que os promotores constroem por vezes projectos com poucas oportunidades de sucesso à partida e contra os seus próprios

interesses. A razão reside num desejo crescente de construir mais, de ir mais longe e fazer desenvolvimentos em maior escala. As recompensas pessoais não estão unicamente ligadas à obtenção de lucro final. Daí que devamos ter em atenção o perfil dos promotores e as possíveis formas de produção urbana.

Será interessante salientar, portanto, que as tendências e padrões de investimento se regem por outros aspectos além de factores económicos. As decisões de investimento enquadram-se num contexto social, pelo que devemos ter em consideração questões relacionadas com a psicologia dos investidores. Short (1997) conclui que existem normalmente poucos líderes de mercado e que a grande maioria dos investidores segue a tendência desses grandes investidores. No entanto, um aumento colectivo da oferta de determinado segmento de mercado pode ocasionar uma oferta exagerada desse produto imobiliário, e uma queda do valor imobiliário. Embora cada investidor actue racionalmente, colectivamente o excesso de oferta torna este mecanismo irracional.

Este fenómeno pode surgir sempre que se verifica um *boom* de determinado produto imobiliário, como é o caso da proliferação de condomínios fechados. Resta analisar se existe procura suficiente para a oferta, ou se a oferta embora corresponda a um modelo global, se apresenta com alguma diversidade (de tipologias) capaz de atingir e responder a diferentes aspirações dos compradores.

Se voltarmos à perspectiva de Webster e Lai (2003), a urbanização é um "process of concentration of spatially differentiated uses that corresponds to economic specialisation" (p29). As cidades expandem-se porque os indivíduos e empresas com conhecimento mais especializado tendem a agrupar-se próximo de outros com conhecimento complementar. A urbanização moderna, à semelhança da lógica de formação dos aglomerados urbanos ao longo do tempo, baseia-se num sistema de trocas. No entanto, o sistema de troca actual de natureza capitalista caracteriza-se por mercados de capitais cada vez mais sofisticados.

Webster e Lai (2003) defendem que os custos de transacção são determinantes na eficiência da organização dos governos, e na forma da sociedade se organizar. Existe um ganho nos custos de transacção[3] quando os proprietários de recursos de trabalho, solo e capital estabelecem uma associação de direitos de propriedade e se submetem a um tipo de cooperação económica planeada (Webster e Lai, 2003).

[3] Entende-se por custos de transacção os custos de criar e administrar os contratos que são feitos sobre a posse da propriedade.

Os autores apresentam cinco situações que denominam de tipos de ordem[4]. Estas ordens equivalem a situações nas quais existe uma optimização na redução dos custos de cooperação de vários casos inerentes ao processo de urbanização. As cinco ordens referidas pelos autores são:

- *Ordem organizacional* – surge quando existe combinação dos direitos de propriedade por parte dos indivíduos de modo a reduzir os custos de cooperação nos mercados;
- *Ordem institucional* – surge com acordos feitos nas organizações, visando a redução dos custos de competição entre estas e os mercados;
- *Ordem de propriedade* – é produzida pela ordem institucional, e surge para reduzir os custos de transacção no mercado e outras formas de cooperação, no entanto essa ordem só é eficiente em direitos de propriedade exclusivos;
- *Ordem espacial* – surge quando os proprietários individuais ou as organizações procuram minimizar os custos relacionados com as distâncias de cooperar com outros indivíduos ou organizações;
- *Ordem do domínio público* – surge quando as organizações, governos, empresas e comunidades, criam instituições para governar o consumo de recursos com direitos de propriedade atribuídos a título parcial.

A ordem organizacional resulta, assim, em padrões de cooperação planeada, a ordem institucional em padrões de regras e sanções, a ordem de propriedade em padrões de direitos de propriedade exclusivos, a ordem espacial em padrões de actividades no uso do espaço, e a ordem do domínio público em padrões de direitos sobre recursos comuns.

A eficiência de cada ordem é interdependente das restantes. A conjugação das várias ordens representa diferentes processos a funcionar nas cidades. A complexidade dessas conjugações aliada à complexidade dos próprios sistemas urbanos invalida qualquer previsão sobre os comportamentos dos sistemas de planeamento e do mercado. Webster e Lai (2003) concluem que os governos devem

[4] É interessante notar que Webster e Lai (2003) recorrem ao termo "ordem" para invocar o funcionamento do processo de urbanização. No nosso estudo recorremos igualmente a este termo mas, no entanto, num contexto diferente. No nosso caso, as várias ordens (e desordens) surgem no debate dos aspectos marcantes do urbanismo pós-moderno. As ordens, ou desordens, são as formas organizadas, ou desorganizadas, de articulação dos principais factores que influenciam quatro perspectivas de análise dos problemas urbanos. O significado de ordem surge também associado à visão utópica referida e à sua oposição em relação à desordem do caos. As ordens apresentadas no livro de Webster e Lai surgem segundo uma lógica de ordem urbana dividida em dois tipos de cidade – a cidade planeada e a cidade de mercado. Esta última rege-se segundo cinco tipos de ordem ou modos de funcionamento. A ordem é em ambos os casos sinónimo de "bom funcionamento", de acordo com o significado do próprio vocábulo.

ser cuidadosos e, sendo responsáveis pelos investimentos públicos, devem procurar acordos colectivos em mercados estratégicos quando são possíveis reduções significativas nos custos de transacção – "when the costs of transacting with government are low, policy experimentation should lead relatively rapidly to the dominance and spread of more efficient institucional, proprietary, spatial organizational and public domain order" (Webster e Lai, 2003, p177).

Os custos de transacção com o governo são mais elevados em governos muito centralizados, com elevada burocracia, em que os políticos têm demasiados poderes constitucionais ou informais, e quando as responsabilidades ou competências não são devidamente claras. O outro extremo, de uma democracia demasiado participativa, em que os cidadãos são chamados a participar em várias decisões, também conduz a um aumento dos referidos custos.

A situação conducente a uma maior eficiência corresponde a um equilíbrio entre informação e custos de transacção, e entre o poder mais integrado e a espontaneidade governativa. O estilo de governação oscila entre uma democracia representativa e uma autocracia liberal.

A cidade é assim apresentada com uma lógica empresarial, uma rede de contratos numa organização. Os conjuntos habitacionais privados são "an evolutionary step in society's search for improved forms of ordering itself" (Webster, 2003).

Os "Produtores" de Cidade

O processo de produção de cidade não é realizável se não existirem os fazedores de cidade, ou seja, os produtores de cidade.

Dos vários intervenientes comecemos por referir os proprietários do solo. Podemos considerar logo à partida dois tipos: os proprietários activos e os passivos (Adams, 1994). Os activos são aqueles que procuram o investimento através do mercado de solos, especulando com a compra de terrenos, interessando-se e respondendo à visão de desenvolvimento urbano para a área onde possuem os terrenos. Os proprietários passivos não participam activamente no mercado de solos, embora no futuro possam vir a participar. A sua passividade pode mesmo desempenhar um papel contrário ao desenvolvimento.

Os proprietários activos são aqueles que constroem e fazem parcerias com outros ou permitem que outros participem do processo de desenvolvimento. Procuram

responder às suas necessidades, procuram a obtenção de lucro ou respondem a preocupações políticas.

Um segundo grupo de intervenientes do processo urbano são os promotores, que nem sempre coincidem com os proprietários. Os promotores são aqueles que detêm a capacidade financeira de investir. O investimento público, como vimos, está cada vez mais reduzido a um conjunto determinado de projectos e, portanto, grande parte do investimento surge do sector privado.

Desde logo podemos distinguir os promotores pelo sector de construção imobiliária e pela dimensão das empresas de promoção. Os grandes promotores parecem sobreviver melhor aos momentos de crise, que através de operações de engenharia financeira conseguem gerir os benefícios dos *booms*, comprando terrenos nos momentos de crise e vendendo habitações no início dos *booms* (Adams, 1994). Os pequenos e médios promotores pelo contrário estão dependentes do crédito bancário, ficando, portanto, mais condicionados às oscilações económicas. No entanto, em momentos de grave recessão económica até os grandes promotores se ressentem.

Saliente-se ainda que a própria estrutura organizativa das empresas de promoção difere da globalidade das restantes empresas. Aparentemente uma estrutura organizativa com integração vertical conduziria a reduções de custos. Contudo, os promotores normalmente contratam grande parte dos serviços a terceiros, em vez de serem eles próprios a providenciar (Fainstein, 1994). Esta estratégia de subcontratação permite-lhes escapar melhor nos momentos difíceis.

Pensando nas novas teorias empresariais da economia global, que incluem ideias de estrutura organizativa flexível, subcontratação, métodos "*just-in-time*", e contratação de pessoal a prazo, este sector parece estar na vanguarda.

Os promotores podem ainda estar a contribuir para a redução de custos de procura de habitação. As operações de *marketing* imobiliário recorrem cada vez mais a "pacotes" de produtos imobiliários, porque existe receptividade por parte dos consumidores (Webster, 2003).

Além do factor económico, dois outros importantes factores se colocam: a disponibilidade de solo e o consentimento ou licença para a construção. Ou seja, duas importantes interrelações se colocam com os proprietários, e com o planeamento urbano e as entidades licenciadoras. Os promotores necessitam de ter uma reserva (*portfolio*) de terrenos ou banco de solos (Cardoso, 1996), precisando de adquirir regularmente estes terrenos – como se tratasse de matéria-prima – para manter a

produção de habitação. Daí que o prévio conhecimento das capacidades construtivas implique um necessário e bom relacionamento com o planeamento urbano.

Deste modo, o planeamento oferece aos promotores alguma confiança e certeza que o mercado por si só não consegue (Adams, 1994). No sector da habitação a natureza restritiva do planeamento prevê alguma possível sobre-produção, garantindo um certo grau de procura. Por outro lado, os promotores dependem largamente da dotação de certas infra-estruturas públicas.

Cardoso (1996) aponta ainda a "tendência para a integração da produção de habitação na produção de unidades de vizinhança, incluindo elementos físicos e sociais" (Cardoso, 1996, p33). Esta tendência para modelos habitacionais sob a forma de empreendimentos está relacionada com a procura de economias de escala em projectos com dimensão considerável e que incluem as fases de aquisição do solo, de comercialização e da produção.

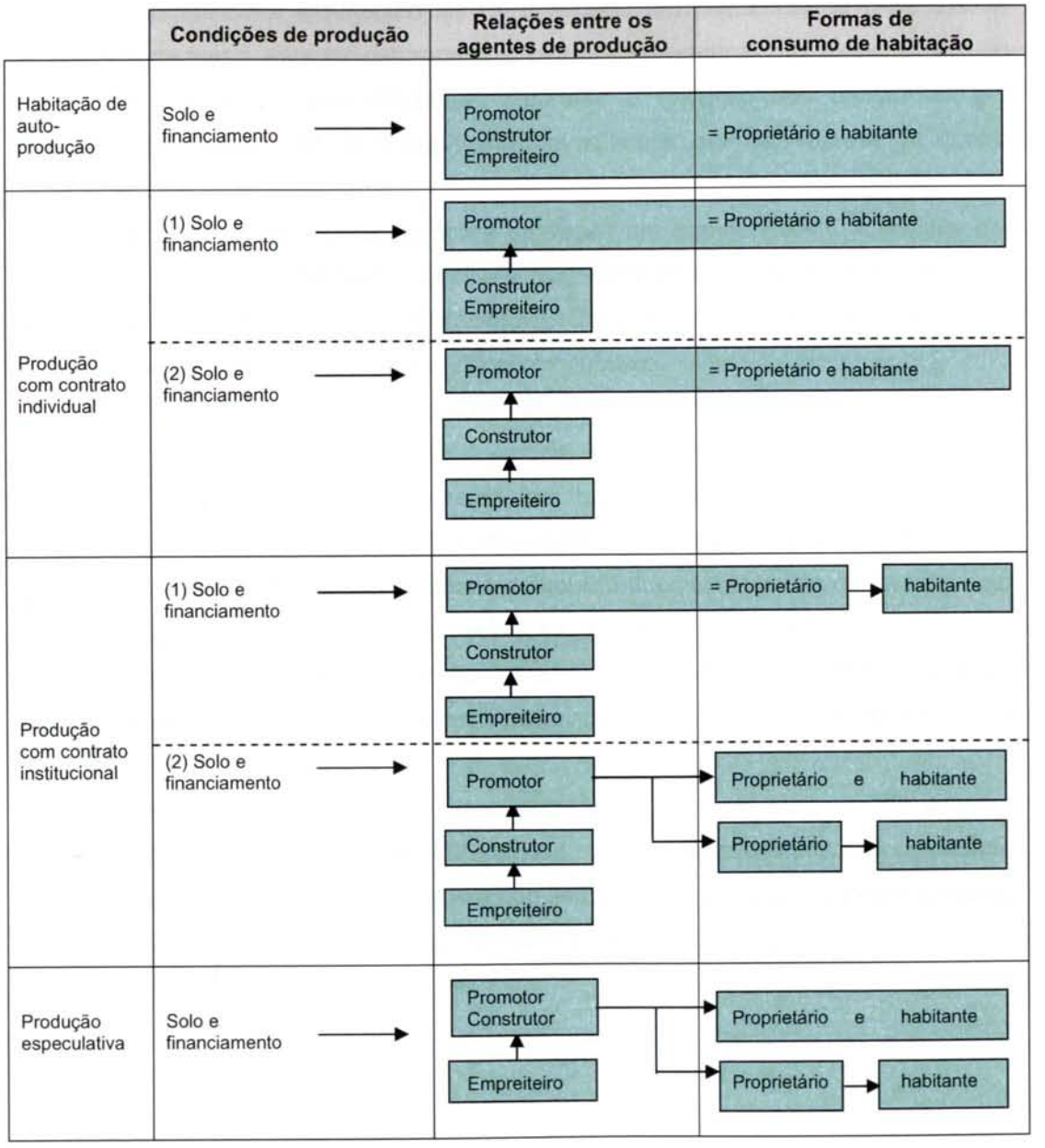
O papel do sector público na produção de cidade tem vindo a ser referido ao longo deste capítulo, no entanto, queremos ainda salientar um aspecto. As entidades públicas enquanto produtoras de cidade têm uma intervenção directa principalmente ao nível da dotação de infra-estruturas, equipamentos e habitação social. Contudo, a sua intervenção abrange a área do planeamento urbano, de aplicabilidade de taxas e subsídios, de incentivos fiscais, disponibilidade de solo, promoção e marketing de áreas. Neste sentido, a sua actuação poderá funcionar melhor ou pior como alavanca do desenvolvimento urbano.

Formas de Produção Habitacional

As relações entre os vários intervenientes permitem-nos definir alguns tipos de produção urbana. No nosso estudo debruçamo-nos sobre a produção habitacional, e esta pode ser dividida segundo Short (1997) em quatro formas de produção de habitação (ver Quadro IV.2).

A auto-produção de habitação consiste na centralização de todos os intervenientes num só. Corresponde a uma das formas mais antigas de produção urbana e continua a ser uma das formas mais usuais, em especial em países "menos capitalistas", mais pobres e menos desenvolvidos. Pode ser um sinal de desespero e desvio das lógicas de mercado quando significa o aparecimento de habitações

clandestinas, barracas, favelas e bairros de lata.



Quadro IV.2 – Formas de produção de habitação
(*Retirado e adaptado de* Short, 1997, p185 – de Cardoso e Short, 1983)

A produção por contrato individual surge no outro extremo como sinal de riqueza. São os próprios futuros residentes que investem na sua habitação contratando os serviços da construção a terceiros. Trata-se, portanto, de habitação unifamiliar, e correspondem a uma pequena percentagem do total da produção habitacional.

Traduzem muitas vezes marcas pessoais na paisagem urbana, dado que o promotor que neste caso também é o proprietário, concretiza a "casa dos seus sonhos". Encontramos soluções arquitectónicas de qualidade em sequência de projectos de arquitectos de nome, mas em contrapartida, outras com estéticas que reflectem gostos individuais "demasiado personificados". Refira-se o exemplo dos emigrantes em Portugal. Saliente-se, contudo, o significativo investimento que isso representa, quer a nível local, quer mesmo nacional.

Uma terceira forma consiste numa produção em grande escala, e implica um sistema de mercado sofisticado. Equivale normalmente a produção em massa de grandes edifícios ou conjuntos habitacionais. Como exemplos, refira-se o caso da habitação social em resultado de investimentos públicos.

Por fim, considera-se a produção especulativa em que a sua denominação resulta de não existirem compradores à partida. Os promotores, neste caso privados, dependem largamente do financiamento nas fases inicial e final do processo. É necessário uma fonte de financiamento que permita o arranque do processo produtivo, ou o início da construção. É um processo demorado em que o retorno do investimento apenas surge após a compra dos imóveis. Ora, é precisamente nesta fase, de venda dos imóveis, que o sistema financeiro se torna crucial. Os compradores recorrem frequentemente ao crédito bancário para poderem proceder à aquisição de habitação (Short, 1997).

Deste modo, a especulação imobiliária gera um novo estímulo no sistema financeiro. A especulação imobiliária predomina numa economia capitalista, originando assim que os governos joguem com taxas de juro, e outras políticas económicas como forma de manobrar todo o sistema que envolve o mercado imobiliário.

Em Suma

Analisámos, ainda que sucinta e parcialmente, algumas das questões mais relevantes nos modos de produção de cidade. Constata-se uma alteração das lógicas dos processos de produção em virtude das alterações sofridas em meados do século XX. Já tínhamos referido alguns factores que contribuíram para essas transformações urbanas na primeira parte. Contudo, tentámos agora apresentar sucintamente o contexto político e socio-económico numa perspectiva dos modos de produção

urbana. Salientamos alguns dos aspectos mais relevantes no aparecimento de novos modos de produção, nomeadamente habitacional:

- emergência de uma economia capitalista mais pronunciada;
- menor intervenção do Estado e emergência de um mercado imobiliário forte;
- substituição do planeamento tradicional por um tipo de planeamento baseado numa lógica empresarial;
- recurso a estratégias de *marketing* na atracção de investimentos privados ao nível local, como forma de lidar com a competição entre locais e cidades;
- recurso a estratégias de *marketing* na promoção imobiliária;
- menor capacidade financeira das entidades públicas na dotação de equipamentos e serviços;
- difícil situação financeira dos municípios;
- aumento da privatização de equipamentos e serviços anteriormente públicos;
- aparecimento de grandes conjuntos habitacionais promovidos por grandes empresas;
- grande dependência dos promotores em relação ao mercado financeiro;
- interdependência entre o sistema de planeamento e os promotores, visto serem, cada vez mais estes últimos, os responsáveis pela produção urbana e pela concretização dos planos urbanos.

O Caso Português – Modos de Produção de Habitação em Portugal

O urbanismo, enquanto exercício de uma prática regulamentada, surge em Portugal no século XIX após as experiências francesa e espanhola de Haussmann e Cerdà respectivamente, com a elaboração dos Planos Gerais de Melhoramentos em 1864, após a criação do Ministério das Obras Públicas em 1852 (Salgueiro, 1999).

O crescimento é feito através de iniciativa privada alastrando pelas novas vias e o planeamento actua como mero instrumento regulador e de apreciação de loteamentos e da construção. Só na época de Duarte Pacheco é que surge uma verdadeira política urbanística.

A legislação de meados de 40 (de 1944 e 1946), após o período de Duarte Pacheco, reformula a política urbanística com acrescentos aos planos, agora Planos Gerais de Urbanização e Expansão. Estes voltam a constituir instrumentos de

fiscalização de uso do solo.

A partir dos anos 50, verificam-se algumas transformações importantes. Debrucemo-nos mais sobre a segunda metade do século XX, visto ser um período de acentuadas mudanças com repercussões até aos dias de hoje.

Esta década é marcada, no nosso país, por profundas alterações na economia e um significativo impulso de desenvolvimento. Esse desenvolvimento ocorre ao nível do sector da indústria pesada, que embora tardio face ao resto da Europa, era ainda praticamente inexistente em Portugal nessa época (Cardoso, 1996).

As áreas metropolitanas de Lisboa e Porto vão sofrer, a partir da década de 50, algumas transformações na sequência de um acentuado crescimento demográfico e descentralização territorial. Dois aspectos que embora com efeito retardado seguem a tendência de outros países.

O período que precede 1974 é caracterizado por uma situação habitacional e urbanística preocupante: parque habitacional degradado, rede de infra-estruturas deficitária essencialmente em zonas mais rurais, construções e loteamento clandestinos nas periferias das grandes áreas urbanas, retenção de vastas áreas livres expectantes originando fenómenos de especulação fundiária, aumentos dos novos arrendamentos, e por outro lado o congelamento das rendas antigas em Lisboa e Porto (Ferreira, 1987).

Verifica-se igualmente neste período um quase monopólio do sector privado na promoção habitacional. O sector público tem uma escassa participação (apenas cerca de 7 a 8%). No entanto, devido à elevada especulação fundiária o investimento privado é também reduzido. No início da década de 70, o mercado habitacional sofre uma certa retracção em consequência da crise económica internacional e de restrições ao crédito bancário.

No respeitante a mudanças nos modos de provisão de habitação, outros factores se apresentam como cruciais entre os anos 50 e 80 (Cardoso, 1996). Em primeiro lugar, a influência do movimento moderno e as novas teorias do urbanismo, introduzindo uma nova concepção em termos de desenho urbano baseada nos grandes conjuntos habitacionais. Em segundo lugar, a legalização de uma nova operação urbanística – o loteamento urbano – com o decreto-lei nº 289/73. Por último, a introdução do regime de propriedade horizontal (em 1955), que "funciona como o desenvolvimento moderno do negócio imobiliário" (Cardoso, 1996, p24). Estes factores contribuem largamente para a introdução de uma nova forma de produção habitacional – os grandes empreendimentos – independentes de uma concepção de fachada face

à rua, criando uma nova tipologia em "(des)articulação com a estrutura de rua pré-existente" (Cardoso, 1996, p24), ao estilo da *Carta de Atenas*.

Convém não esquecer o papel do planeamento com a aprovação de importantes Planos de Urbanização e como instrumento para a concretização das transformações urbanas. Com especial importância refira-se o Plano de Melhoramentos da Cidade do Porto, ao qual voltaremos mais tarde.

Ferreira (1987) divide a política habitacional do pós-25 Abril em três períodos:

1974-76 – Um período intervencionista com um elevado esforço do sector público no sentido da melhoria das condições de alojamento. Entre as medidas adoptadas destacamos: alterações do arrendamento urbano (com o prolongamento do condicionamento do aumento das rendas), criação do programa SAAL - Serviço Ambulatório de Apoio Local (como realojamento das populações mais desfavorecidas – bairros de lata e ilhas), criação de Cooperativas de Habitação Económica (CHE's), Contratos de Desenvolvimento para a Habitação (com a construção de fogos de renda limitada), e, de uma maneira mais geral, lançamento de uma política urbanística e de solos através do planeamento e da intervenção estatal.

1976-79 – Um período de neutralização correspondendo a uma fase de rescaldo do período pós-revolucionário. Trata-se também de um período de mudança entre a intervenção predominantemente pública e a intervenção essencialmente privada. Esta fase é marcada por uma viragem na política habitacional com a promoção privada habitacional, resultante da criação de uma sistema de crédito bonificado à aquisição de habitação própria com juros baixos e elevados períodos de amortização. Os resultados desta medida não são tanto ao nível da produção habitacional, mas mais em termos de transacções de andares em "stock" ou de inquilinos que pretendem adquirir casa alugada. Este período caracteriza-se igualmente por uma retracção da iniciativa pública, em que os programas iniciados anteriormente são interrompidos ou travados.

1980-85 – Um período de liberalização do mercado habitacional assente em três estratégias: o reforço do crédito à aquisição de habitação própria, a liberalização do arrendamento, e a extinção da promoção pública habitacional. O período é marcado por uma crise no sector imobiliário (1982-85) que se reflecte mais uma vez em pouca concretização em termos de

produção habitacional. Publica-se muita legislação mas com pouca tradução prática.

O processo de desenvolvimento urbano vai assim ser marcado fundamentalmente pelas políticas de arrendamento privado, e de acesso ao crédito à habitação própria. Verifica-se uma passagem de predominância de uma estrutura habitacional baseada no arrendamento privado para uma situação de predomínio da habitação própria.

Mais tarde a liberalização do mercado de arrendamento através do Decreto-Lei nº 148/81, revogando o sistema de arrendamento obrigatório, deixando a opção para os senhorios entre os regimes de renda livre ou condicionada viria a marcar uma viragem no mercado de arrendamento.

As alterações ocorreram basicamente em consequência de um aumento da inflação (em meados dos anos 70), de condições favoráveis ao crédito para aquisição de habitação própria (nomeadamente a criação de um regime de crédito bonificado para habitação, inicialmente apenas para os trabalhadores cobertos pela segurança social, nos anos 60, e posteriormente um regime mais geral, em 1976), e de uma melhoria da qualidade de vida da população em geral.

O mercado de arrendamento desaparece quase completamente, e o ritmo de crescimento da habitação própria aumenta. A produção de habitação inicialmente nas mãos dos promotores individuais sofre uma quebra na primeira metade da década de 70, começando a ser substituída pelos promotores privados.

Formas de provisão	1971-73	1976-78	1979-81	1982-84	1985-87	1988-90	1991-93
Empresas	9,2	19,6	23,9	27,1	33,3	42,2	45,1
Particulares para ocupação pelo próprio	45,9	50,1	45,5	40,0	41,9	32,3	27,5
Particulares para um mercado	35,2	17,4	14,4	14,4	14,6	14,4	17,8
Estado	9,2	11,5	14,5	16,0	4,2	4,5	2,6
Cooperativas	0,5	0,4	1,4	2,2	5,2	5,6	6,5

Quadro IV.3 – Formas de provisão de habitação (Continente, 1971-93), Valores em percentagem (*Retirado de* Conceição, 2002; *Fonte*: INE, Estatísticas da Construção de Edifícios)

A provisão de habitação passa a ser protagonizada pelas empresas de construção que são também, normalmente, os promotores. Estas empresas crescem em dimensão porque se trata de uma forma de afirmação no mercado. "Quanto maior

um projecto menor o número de empresas que o podem liderar; sem grandes empresas não há possibilidade de realizar grandes projectos" (Cardoso, 1996, p32). Existe, portanto, uma relação directa entre a dimensão das empresas e o aumento do número e dimensão de grandes projectos.

O processo de transição nos promotores de habitação é desenvolvido por Conceição (2002), que salienta o sinal de mudança dado pela emergência da provisão pelas empresas. As empresas construtoras começam por substituir parte do investimento, mas posteriormente incorporam também a expansão da habitação em Portugal. Na segunda metade da década de 80, a componente empresarial no mercado de habitação é significativa, atingindo valores próximos de 50% no primeiro triénio da década seguinte. O Estado vai, contrariamente, perdendo peso.

O aparecimento das grandes empresas imobiliárias conjugado com a entrada de capital financeiro neste sector ocasiona a emergência de projectos em grande escala: urbanizações, aldeamentos, habitações de luxo, hotéis, equipamentos e infra-estruturas turísticas, em zonas como o Algarve.

A produção de habitação torna-se praticamente toda de iniciativa privada, produzindo cerca de 91% dos fogos concluídos entre 1971 e 80. Em 1981 apenas 4,5% corresponde a propriedade pública – Estado, autarquias ou organismos públicos ou semi-públicos (Salgueiro, 1999).

Após os anos 60 assistimos, assim, a um rápido crescimento urbano nas principais áreas urbanas, e em particular nas áreas metropolitanas de Lisboa e Porto. Esse crescimento nem sempre ordenado e regulado nas periferias urbanas reflecte-se numa falta de provisão de serviços e equipamentos, construção de baixa qualidade e barata, carência de espaços públicos, impermeabilização de vastas áreas construídas, destruição de coberto vegetal, incremento dos movimentos casa-trabalho, congestionamentos de tráfego, insuficiência ou saturação de infra-estruturas.

A partir de 1987, com a aprovação da Lei das Finanças Locais (Lei nº 1/87), torna-se aparentemente mais fácil para as autarquias darem uma resposta mais eficiente às necessidades públicas, em termos de infra-estruturas e de equipamentos.

Se a falta de uma política urbanística impossibilitava a actuação local, a abundância de figuras de planeamento e de legislação urbanística, nos anos 80, vai dificultá-la (Salgueiro, 1999).

Actualmente conseguiu-se terminar a primeira fase de implementação de Planos Directores Municipais. No entanto, a intervenção local continua a não dar uma resposta eficiente aos problemas urbanos que lhe são colocados, agravados agora

também por difíceis situações financeiras.

A produção urbana, protagonizada pela iniciativa privada, é cada vez mais forte, aplicando-se a vários sectores em grande escala. Esta iniciativa não é exclusivamente de investimentos nacionais. Associam-se alguns grupos estrangeiros que investem essencialmente em aldeamentos turísticos e empreendimentos de luxo.

O sector da promoção imobiliária vai sofrer profundas alterações, na década de 90. Na origem destas alterações que se reflectiram num ciclo muito favorável à expansão imobiliária estão dois factores essenciais já enunciados anteriormente – a descida das taxas de juro (descendo cerca de 15% em 10 anos) e a facilidade de acesso ao crédito.

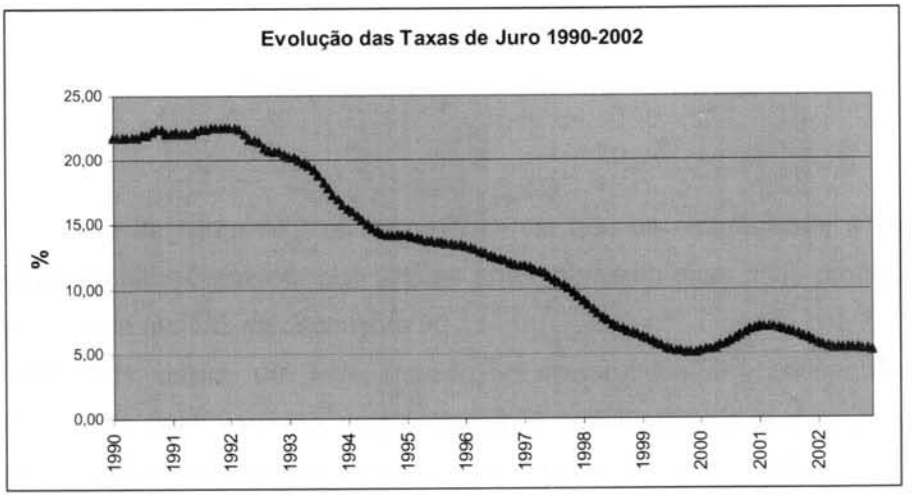


Figura IV.1 – Evolução das taxas de juro no período 1990-2002 (*Fonte*: Banco de Portugal)

Os gráficos apresentados nas figuras IV.1 e IV.2 evidenciam mudanças significativas que se reflectiram numa fase propícia ao crescimento do sector habitacional português. Quanto às taxas de juro, e relativamente à década de 90, verificamos uma descida acentuada dos valores de 1992 a 2000, com declives mais acentuados em 1993-1994 e 1997-1999. A partir de 2000, os valores tendem a fixar-se um pouco acima dos 5%, registando-se um ligeiro aumento em 2001.



Figura IV.2 – Evolução dos empréstimos por outras instituições financeiras monetárias à habitação no período 1979-2002 (*Fonte*: Banco de Portugal)

Do gráfico da figura IV.2 podemos observar que os empréstimos à habitação aumentaram significativamente nos últimos anos, aumento esse mais pronunciado a partir da segunda metade da década de 90.

Verificamos, assim, um forte impulso no sector imobiliário consequência em grande parte das duas variáveis apresentadas. É neste contexto que se enquadra a rápida proliferação dos condomínios fechados um pouco por todo o país.

Síntese

Tentámos introduzir os problemas inerentes ao processo de produção de cidade em termos mais gerais e, muito sucintamente, as formas de produção habitacional resultantes para o caso português. Foi nosso objectivo neste capítulo contextualizar e apontar possíveis razões para os modos emergentes de produção urbana actual.

Salientámos predominantemente o papel do Estado comparativamente com o sistema de mercado. O enfraquecimento do poder público e a incapacidade para a satisfação das necessidades de provisão habitacional, aliada a uma mudança das formas organizativas da sociedade, exigem uma adequação de novas políticas urbanas e habitacionais, e consequentemente do papel do planeamento.

Nos capítulos seguintes focalizaremos a produção habitacional nos novos empreendimentos fechados: primeiro, com uma contextualização das comunidades fechadas nos vários países e, em seguida, com o caso dos condomínios fechados em Portugal.

V. COMUNIDADES FECHADAS

Introdução

Este capítulo tem como objectivo apresentar uma reflexão crítica sobre o aparecimento de um novo modo de produção de cidade, sob a forma de comunidades habitacionais fechadas, designadas correntemente em Portugal por "condomínios fechados". Pretendemos referir as origens do surgimento destes novos conjuntos habitacionais e as razões da sua proliferação um pouco por toda à parte.

Assim, pretendemos apresentar uma contextualização a nível internacional com vista à compreensão do fenómeno a nível nacional.

A Origem das Comunidades Fechadas

As primeiras comunidades fechadas podem ter sido as antigas cidades fortificadas. Desde sempre, houve a necessidade de defesa em relação ao exterior ou a estranhos à comunidade. Numa tentativa de procura de refúgio em locais seguros, de fugir aos outros – meros estranhos ou inimigos – o homem sempre se refugiou atrás de portões, muros e muralhas.

Se no início se tratava de uma defesa de natureza militar, com a evolução dos tempos, essa defesa foi acompanhada por um carácter de natureza "social", ou seja, de "defesa" ou segregação em relação a determinados grupos sociais. Podemos ainda pensar em factores históricos, e de tradição, para justificação de alguns tipos de modelos urbanos fechados, de vivência comunitária voltada para o interior da habitação. Fizemos referência a alguns destes exemplos na primeira parte.

Mas nem as fortalezas, cidades, aldeias ou vilas muradas, nem as casas muçulmanas, constituem enclaves urbanos num sentido semelhante ao das actuais comunidades fechadas. São formas urbanas de aglomeração segregadas do restante tecido urbano, com carácter físico ou social, mas sem constituírem zonas habitacionais baseadas em relações de *status* social. Por outro lado, salientamos que um dos

principais atributos das comunidades fechadas é a privatização dos espaços colectivos afectos às comunidades.

Encontramos no século XVIII os primeiros modelos urbanos com este carácter privado. Os primeiros indícios da criação de zonas habitacionais privadas remontam ao século XVIII em Londres (Kostof, 1999). O objectivo era impedir o atravessamento de determinadas áreas – zonas residenciais com "elegantes casas Georgianas" – normalmente das classes mais elevadas da sociedade londrina. As ruas eram barradas através de portões que impediam o tráfego originário de zonas com menos reputação, como por exemplo a zona de Bedford, e das estações de caminhos de ferro de Euston, St. Pancras e King's Cross. Só na década de 1890 dois Actos do Parlamento ordenaram a remoção desses portões, que na altura já ascendiam a cerca de 55 em Londres. Estas praças residenciais são, portanto, um primeiro indício de um modelo urbano em que confluem características próprias das comunidades fechadas como: a segregação social, a privatização do espaço público, e o uso exclusivo.

Rita Raposo (2002) apresenta-nos, também, no seu trabalho de investigação sobre condomínios fechados, os antecedentes destes fazendo uma alusão ao artigo de Lawrence sobre as praças residenciais britânicas ("The Greening of the Squares of London: Transformation of Urban Landscapes and Ideals", *in Annals of the American Geographers*, 1993).

Inicialmente, no século XVII, as praças constituiam o centro de um conjunto urbano de que faziam parte um mercado, lojas, igreja, e habitação para os criados, artesãos, além da casa dos senhores proprietários da terra.

O desenho urbano era baseado nas praças renascentistas de Itália e França. É o caso do Convent Garden (começada a ser construída em 1630) à semelhança de uma praça parisiense – Place des Vosges (Lawrence, 1993 *in* Raposo, 2002). São inúmeras as praças que se seguiram: Bloomsbury Square, St. James Square, Leicester Square, Soho Square, Golden Square, Red Lion Square, Charter-House Square, New Square, entre outras. De notar, que estas praças britânicas acrescentam ao modelo das praças renascentistas o desenvolvimento do interior da praça através da construção de jardins.

Mais tarde, no fim do século XVIII e século XIX, as praças começaram a apresentar uso predominantemente residencial, e a dispor de controlo de entrada através de barreiras colocadas nas ruas. O uso público da praça foi abolido, e no interior das praças começaram a surgir parques e jardins privativos. Na década de 1720, algumas praças (como são exemplo Hanover Square, Cavendish Square,

Berkeley Square, e Grosvenor Square) apresentam jardins privativos vedados com grades metálicas e por vezes fechados à chave, constituindo assim equipamentos de uso exclusivo dos residentes. Esses jardins evoluíram com os tempos, densificando-se em vegetação. Esta evolução acompanhou as novas concepções dos jardins e parques em Inglaterra, que se inspiraram numa nova concepção da paisagem rural inglesa. O interior das praças transforma-se, assim, de uma concepção baseada num modelo francês – recorrendo por vezes a elementos arquitectónicos artificiais – para um modelo à inglesa que aludia à própria natureza.

O regime de propriedade era semelhante ao regime feudal. O espaço afecto à praça era propriedade do "senhor" proprietário da terra e dos edifícios. Quer o solo quer os edifícios eram, portanto, arrendados aos residentes, que procuravam estas áreas residenciais por uma questão de prestígio.

A praça residencial britânica, com a sua crescente separação física e privacidade de uso, acompanhava a transformação da sociedade inglesa e apontava para um modelo burguês em substituição do aristocrata. Uma nova sensibilidade burguesa emergia na sociedade inglesa no início do século XIX, centrada na família e na habitação.

Em meados do século XIX, e em resultado das más condições de vida dos mais desfavorecidos e de epidemias de doenças, houve uma consciencialização da importância dos espaços abertos. Os jardins e parques começam a constituir um direito de todos, e surgem na cidade de Londres parques abertos ao público. As praças residenciais deixam de constituir um modelo de produção urbana em Londres.

Embora os portões e controlo de acesso às praças tenham sido removidos, alguns dos jardins ou parques dessas praças continuam de uso privativo até aos dias de hoje.

Nos EUA surgem alguns exemplos de praças residenciais, como resultado de uma exportação do modelo inglês, mais concretamente do exemplo de Londres. É o caso de Boston, Washington, Baltimore, New Haven e Nova Iorque (Lawrence, 1993 *in* Raposo, 2002).

Também nos Estados Unidos encontramos alguns exemplos de ruas privadas em consequência de falta de legislação adequada no que diz respeito a protecção à propriedade privada. Como exemplo disso refiram-se as ruas privadas em St. Louis no Missouri, que eram denominadas de "places". A primeira surge em 1851, Lucas Place, e as últimas em 1905 – Beverly Place e Parkview. Como Kostof (1999) refere, pode-se considerar que as versões contemporâneas destes lugares em St. Louis são os

enclaves residenciais exclusivos.

Estas ruas privadas constituem uma primeira forma de comunidade fechada em termos de apropriação de um espaço urbano para uso exclusivo de um determinado grupo de habitantes.

Podemos ainda atribuir a origem das comunidades fechadas a uma outra forma urbana do século XIX denominada "*Phalanstères*". Se no caso das praças britânicas encontramos a apropriação do espaço público e a introdução de um tipo de segregação social, neste caso, a forma organizativa destas comunidades pode servir de antecedente dos actuais modos organizativos internos das comunidades fechadas.

Charles Fourier (1772-1837), um dos fundadores do socialismo utópico francês, promove a criação de "*phalanstères*" – locais habitacionais onde seria possível alcançar a harmonia perfeita. Fourier integra-se no pré-urbanismo progressista, dado que aponta uma crítica da sociedade contemporânea da época e da economia, mas baseando-se num pensamento optimista dominado pela ideia de progresso (Choay, 2000). Criticam a grande cidade industrial e o indivíduo "alienado", mas é a revolução industrial que possibilita a garantia do bem-estar. "L'analyse rationnelle va permettre la détermination d'un ordre-type, susceptible de s'appliquer à n'importe quel groupement humain, en n'importe quel temps, en n'importe quel lieu" (Choay, 2000, p17).

Os "*phalanstères*" constituem uma utopia do período pré-urbanista. Referimos, na primeira parte da tese, as utopias mais representativas do pensamento utópico do século passado. A reestruturação da sociedade deve passar por uma prática da associação e da cooperação. A associação conjuga o interesse geral com o interesse particular. Trata-se de um modelo de habitação colectiva ideal, em que a cidade é construída segundo um regime de garantia sensível à estética e à salubridade (Choay, 2000).

As origens das comunidades fechadas são, portanto, vastas. Resultam de uma evolução do contexto urbano e de novas formas de produção de cidade, resultam de condicionantes e restrições impostas pela cidade contemporânea mas, acima de tudo, resultam de influências várias da história do urbanismo em termos morfológicos, organizativos, e sociais.

O Contexto Internacional

Os conjuntos habitacionais fechados têm surgido recentemente nos mais

diversos países dos vários continentes. As razões da sua existência e as suas características variam, no entanto, com as especificidades dos locais, sua contextualização face às tradições arquitectónicas e herança urbanística, contexto socio-económico, além de questões de ordem política. Podemos, talvez afirmar, que se trata de um novo modo de produção de áreas residenciais com um carácter pós-moderno, na medida em que se integra na lógica da dualidade global / local. É um modelo que faz parte do processo da globalização, todavia a sua materialização atende às particularidades e singularidades das regiões onde emergem. È pois um produto da glocalização (Raposo, 2002).

A caracterização do contexto internacional baseia-se em informação obtida através da revisão da literatura sobre as comunidades fechadas ("*gated communities*") e as suas implicações, como sejam: a segregação e/ou exclusão social, a privatização de bens e serviços públicos, a problemática dos espaços públicos e colectivos, novos estilos de desenho urbano inspirados em modelos neo-tradicionalistas, entre outros. Saliente-se um número da revista *Environment and Planning B*, de 2002, dedicado ao debate da problemática das comunidades fechadas. Recorremos ainda a alguns sites da internet, nomeadamente ao *Gated Communities Network*, onde nos foi possível consultar alguns dados relativos aos vários países (ver Quadro Resumo em Anexo ao capítulo IV), e a algumas referências com menor carácter científico.

AMÉRICA DO NORTE: ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA

Logo no início do século XX, encontramos referência a alguns conjuntos (ou aldeamentos) habitacionais fechados e murados na costa Leste e na aristocracia de Hollywood. Mas o desabrochar para este fenómeno dá-se nos anos 60 e 70 com alguns desenvolvimentos dirigidos à terceira idade e reformados da classe média, como é o caso de *Leisure World* – uma autêntica cidade murada e praticamente auto-suficiente (Blakely e Snyder, 1997). Na década de 80, o aumento do consumo e a expansão do mercado imobiliário propiciam a proliferação das comunidades fechadas. Desde então têm aumentado em número e extensão.

O fenómeno das comunidades fechadas nos EUA alcançou nos últimos quinze anos grandes proporções, principalmente em estados como a Califórnia, Florida, Arizona, Texas e Nova Iorque. Segundo dados recolhidos em Blakely e Snyder (1997) 8 em cada 10 novos projectos urbanos construídos actualmente nos EUA são

murados. Estima-se que existam, neste país, mais de quatro milhões de habitantes a viver em comunidades fechadas.

As comunidades fechadas (*gated communities*) nos EUA incluem-se nos chamados "*common interest developments* (CIDs)" ou desenvolvimentos de interesse comum, os quais podemos considerar estar divididos em três tipos diferentes (McKenzie, 1994): desenvolvimentos de unidades planeadas (*planned unit developments*), condomínios (*condominiums*), e apartamentos em cooperativas (*cooperatives apartments* ou *co-ops*).

- *Planned unit developments* (PUDs) são moradias unifamiliares construídas com base num plano, geralmente localizadas nos subúrbios. As áreas comuns, que normalmente incluem ruas e espaços verdes, são geridas por uma associação de moradores.
- *Condominiums* – normalmente são edifícios multifamiliares, embora "condomínio" na realidade se refira ao tipo de propriedade. Mais uma vez existe uma associação que se encarrega da gestão das áreas comuns.
- *Cooperative apartments*, ou *co-ops* – são edifícios de apartamentos em que os proprietários possuem uma fracção do todo e têm o direito exclusivo de ocupar uma fracção em particular.

Tipo de Associação	1970	1980	1990	1998
Condomínio	85.000	2.541.000	4.847.921	5.078.756
Cooperativa	352.000	482.000	824.000	748.840
Comunidade planeada	265.000	613.000	5.967.000	10.562.964
Total de unidades	701.000	3.636.000	11.638.921	16.390.560
% de CIDs em relação às unidades habitacionais dos EUA	<1%	4,1%	11,4%	14,6%

Quadro V.1 – Aumento de unidades de CIDs por tipo desde 1970
(*Adaptado de:* McKenzie, 2003; *Fonte*: Community Associations Institute, 1999)

A observação do Quadro IV.1 evidencia a rápida proliferação de comunidades fechadas mais notória na década de 90, começando a representar uma percentagem de mais de 10% do total das habitações nos EUA.

Um dos trabalhos mais relevante e completo, relativo a "comunidades fechadas" nos EUA, é o trabalho desenvolvido por Edward Blakely e Mary G. Snyder. No livro *Fortress America*, publicado em 1999, os autores retratam a realidade americana sobre o fenómeno destes empreendimentos residenciais. Blakely e Snyder (1999, p38) classificam as comunidades fechadas em três tipologias:

1 - Comunidades segundo estilo de vida (*lifestyle communities*)

Estas comunidades oferecem actividades de lazer e equipamentos diversos dentro dos limites do empreendimento que normalmente é vedado e dispõe de um portão de entrada. Existem três tipos: comunidades para reformados, comunidades de lazer e de golfe, e ainda cidades novas dos subúrbios. As primeiras destinam-se a reformados da classe média e média-alta, que procuram o lazer associado à habitação na reforma. Por vezes, as habitações começam inicialmente como sazonais e quando os proprietários atingem a reforma transformam-se em habitações permanentes. Nas comunidades de lazer e golfe encontramos como elemento central do empreendimento o campo de golfe ou clube de ténis. Por último, as cidades novas dos subúrbios não são um fenómeno novo. No entanto, o facto de se apresentarem (no todo ou em parte) recentemente fechadas – vedadas, muradas e com portão – é um fenómeno novo. As cidades novas são grandes empreendimentos com uso residencial, comercial, industrial, e de serviços no interior ou em áreas adjacentes.

2 - Comunidades de prestígio (*prestige communities*)

Esta forma de comunidades são as mais comuns nos EUA. Os seus portões representam distinção e prestígio e pretendem criar um lugar seguro na escada social (Blakely e Snyder, 1999). Não possuem equipamentos recreativos mas conferem um estatuto social como resposta ao desejo de projectar uma imagem e um estilo de vida. Estas comunidades são as descendentes dos conjuntos habitacionais privativos dos ricos e famosos de Hollywood dos anos 20. Estes conjuntos constituem modelos para as restantes comunidades fechadas que proliferam pelos vários estados, embora com maior expressão nas áreas metropolitanas e em cidades que sofreram um rápido crescimento na década de 80 (como, por exemplo, Dallas). São muitas vezes referenciadas pelos promotores como "executivas" porque se destinam a executivos, gestores e outros profissionais de sucesso.

3 - Comunidades de zonas de segurança (*security zone communities*)

As comunidades de segurança são muitas vezes denominadas de *perches*[1], porque os seus habitantes constroem portões num acto defensivo das zonas exteriores consideradas ameaçadoras. Surgem maioritariamente nas grandes áreas metropolitanas, como Los Angeles e Nova Iorque. Consideram-se três tipos: zonas de segurança na cidade, nos subúrbios, ou como barricadas. Em todos os casos o objectivo é garantir a segurança dos habitantes da zona protegida. No caso de

[1] Embora a tradução literal de *perch* seja "poleiro, mirante, torre de controlo", neste contexto o seu significado aponta para a ideia de fortificação ou zona de elevada segurança. Dada esta dificuldade de tradução optámos por manter o termo em inglês.

constituírem um "barricada" pode não existir um limite protegido mas simplesmente um portão de separação colocado em determinada rua como forma de evitar a entrada de estranhos na vizinhança ou bairro.

Estes tipos correspondem a situações ideais, pois na realidade os empreendimentos incluem características de mais do que um tipo. Segundo os autores, os tipos e sub-tipos de comunidades fechadas reflectem com maior ou menor importância valores sociais como: o sentido de comunidade, a exclusão ou separação do exterior, a privatização ou o controlo interno de serviços colectivos, e a estabilidade ou homogeneidade.

AMÉRICA CENTRAL E DO SUL

Na América Latina, as comunidades fechadas constituem um fenómeno em crescimento nas grandes áreas metropolitanas (Coy e Pohler, 2002). O sucesso deste tipo de comunidades assenta essencialmente em questões de segurança, em resposta a problemas de ordem social e violência urbana. Encontramos um número significativo destes empreendimentos em países como México, Venezuela, Brasil, Argentina, Colômbia, México e Chile. Nos últimos anos a América Latina tem sofrido alterações sociais e económicas que levaram a uma acentuada fragmentação social e do espaço urbano, contribuindo assim para a proliferação do fenómeno.

Na Argentina as primeiras formas de comunidades fechadas surgiram na década de 30, com os *country clubs* de fim-de-semana para os mais privilegiados. Mais tarde nos anos 70, devido a alguma instabilidade política e social verificou-se um certo crescimento, mas foi na década de 90 que se transformaram numa forma de habitação para a classe média em grande escala (Coy e Pohler, 2002; Thuillier, 1999). As políticas governamentais desencadeadas nos anos 90 tiveram como consequências: cortes dos investimentos públicos em infra-estruturas sociais e habitação pública, e por outro lado um clima propício para o investimento privado, nacional e internacional. Este contexto económico favoreceu não só as comunidades fechadas como também centros comerciais e hipermercados (Coy e Pohler, 2002).

Actualmente encontramos, na Argentina, três tipos de comunidades: os *barrios cerrados* (comunidades ou bairros fechados), os *countries* com carácter mais sazonal (alguns denominados *countries* ou clubes náuticos localizados em zonas litorais e com

equipamentos de modo a permitir desportos náuticos), *e clubes de chacras* ou clubes de campo, onde prevalece um certo carácter rural.

A maior concentração destes conjuntos habitacionais encontra-se em Buenos Aires, embora se alastrem por todo o país, em cidades como Córdoba, Rosario e Mendoza. Em 2000, estima-se que existissem entre 360 a 400 comunidades fechadas de vários tipos, em projecto ou em construção, na área metropolitana de Buenos Aires. Na Argentina as comunidades fechadas destinam-se à classe média e média-alta, e ao contrário dos EUA não se encontram conjuntos residenciais para classes etárias específicas, nomeadamente a terceira idade.

Recentemente, a última tendência é a construção de projectos em grande escala que constituem pequenas cidades que surgem na promoção imobiliária como "cidades verdes", "aldeias verdes" ou "cidades privadas". Estes projectos reflectem a forte influência dos capitais estrangeiros no mercado imobiliário argentino.

O processo de segregação socio-espacial está presente na Argentina, ironicamente, mesmo depois da vida. Paralelamente às comunidades fechadas para habitação surgem cemitérios privados destinados a uma elite da sociedade, e geridos por empresas privadas, que se denominam de *cementerios parque*. São espaços exclusivos para determinados sectores da sociedade devido aos elevados preços das campas e sua manutenção, e onde persiste o controlo de acesso e segurança característico das comunidades fechadas (Coy *e* Pohler, 2002).

No Brasil, o aparecimento de conjuntos residenciais fechados, chamados "condomínios fechados", está associado à grande desigualdade na distribuição de riqueza pelas classes sociais (Caldeira, 2000). Os condomínios fechados surgem como lugares seguros e exclusivos para os mais ricos, em contraponto com favelas e bairros mais pobres.

São Paulo e Rio de Janeiro registam a maior concentração de condomínios fechados. No Rio de Janeiro, por exemplo concentram-se nos bairros de Ipanema, Copacabana, Leblon e mais recentemente em áreas de expansão como a Barra da Tijuca.

Caldeira (2000) analisa o contexto brasileiro no qual se têm desenvolvido formas urbanas onde se destaca a construção de conjuntos habitacionais com elevados sistemas de segurança. O seu estudo, desenvolvido para retratar a realidade brasileira, intitula-se simbolicamente de "Cidade de muros". Estudando o caso particular da cidade de São Paulo, a autora refere o conjunto de estratégias

desenvolvidas como protecção e reacção ao aumento da violência urbana desde meados dos anos 80, de que fazem parte os condomínios fechados. A evolução mais recente da sociedade brasileira caracterizada pela democratização política, alta inflação, recessão económica, e o fim de um modelo de desenvolvimento baseado no nacionalismo, desencadeou todo um processo de decadência social e aumento da criminalidade. A reacção de alguns residentes manifestou-se no recurso a segurança privada, enclausuramento, e distanciamento das zonas inseguras e perigosas.

Assistimos deste modo a uma proliferação de condomínios fechados que Caldeira (2000, p243) define como "development of multiple residences, mostly high-rises, invariably walled and with security-controlled entrances, usually occupying a large area with landscaping, and including all sorts of amenities for collective use". Este modo de habitação tem-se traduzido no modo preferencial de habitação das classes de estrato social mais elevado.

MÉDIO ORIENTE

As cidades do mundo árabe sempre se caracterizaram pela segmentação, fragmentação e enclausuramento de espaços. A cidade árabe é uma cidade de espaços fechados, onde a sociabilização se efectua no espaço privado. A cidade é murada e possui uma única porta da cidade, no entanto, no seu interior encontramos bairros separados por portões, constituindo fragmentos urbanos com algum grau de autonomia. No século XX, assiste-se a uma alteração morfológica da cidade devido a contribuições de desenho urbano de natureza ocidental. A antiga medina é rasgada por eixos geométricos e o tecido urbano altera-se radicalmente (Glasze e Alkhayyal, 2002). Os antigos muros e portões da cidade e dos seus bairros perdem sentido, e constroem-se novos bairros nos subúrbios raramente murados.

A par da tradição da cidade árabe surge no fim do século XX uma nova tendência habitacional. O aparecimento de comunidades fechadas que data da década de 70 e 80, e se regista em países como a Arábia Saudita, o Líbano e a Síria.

Na Arábia Saudita, as comunidades fechadas seguem um princípio de segregação socio-espacial de grupos sociais de diferentes culturas e religiões. Começaram por surgir da necessidade de criação de conjuntos habitacionais para os quadros técnicos e respectivas famílias de empresas petrolíferas ocidentais, nacionais ou estatais, principalmente nos anos 70 (Glasze e Alkhayyal, 2002; Nunes, 2001).

No ano 2000, cerca de 10% do total da oferta de habitação em Riyadh correspondia a comunidades fechadas. Neste país, podemos encontrar três tipos: aldeamentos ou conjuntos habitacionais para famílias alargadas (*extended-family compounds*), enclaves culturais, e habitação para empregados do Estado. As primeiras, foram construídas para acomodar famílias alargadas e consistem num conjunto de *villas* rodeadas por vedação ou muro. Os enclaves culturais destinam-se aos profissionais estrangeiros e suas famílias. Neste caso, os ambientes criados dentro de muros aproximam-se do estilo de vida do mundo ocidental, com regras e normas diferentes do mundo árabe, permitindo aos seus habitantes uma "fuga" das restrições da cultura muçulmana. O último tipo de habitação destina-se ao alojamento de empregados do Estado.

No Líbano, a procura de protecção e segurança nos tempos de guerra dos anos 80 levou à construção de conjuntos habitacionais onde se garantiam as infra-estruturas básicas. Podemos ainda referir alguns *chalets* nas zonas de praia e montanha que datam da década de 60 e que persistiram até à actualidade com características de *resorts* fechados. No anos 90 os motivos são diferentes, e assentam sobretudo na procura de um estilo de vida moderno. Podemos distinguir três tipos de comunidades: a praia fechada ou *resorts* da montanha (com pequenos apartamentos para uso sazonal), aldeamentos (*compounds*) (com grandes apartamentos para habitação permanente), e villas fechadas (*gated villas districts)* ou cidades modelo fechadas (*gated model towns)* (com um conjunto de equipamentos que as tornam quase auto-suficientes) (Glasze, 1999; Glasze e Alkhayyal, 2002).

A proliferação destas comunidades fechadas, no Líbano, é resultado da falta de instrumentos públicos de planeamento eficientes, e da falta de desenvolvimento e adequação a novos contextos. Esta deficiente regulamentação tem levado a situações extremas de expansão urbana em zonas verdes e agrícolas, com grandes blocos de apartamentos e condomínios fechados, segundo um padrão de desenvolvimento ao estilo modernista.

Enquanto que no Líbano, o desenvolvimento das comunidades fechadas é consequência em parte do fraco desempenho do sector público, originando a intervenção do sector privado no fornecimento de equipamentos e serviços públicos aliado ao sector imobiliário, na Arábia Saudita, estas formas habitacionais traduzem a forma como a sociedade islâmica se organiza, e que remonta aos padrões urbanos

tradicionais. A separação física evita a convivência de culturas, religiões, práticas e tradições de diferentes grupos sociais, permitindo aos estrangeiros viver num país com uma cultura diferente e usufruir de uma certa protecção, por vezes necessária em casos de extremo fundamentalismo (Glasze, 1999; Glasze e Alkhayyal, 2002).

Na Síria, também surgem referências a alguns conjuntos habitacionais fechados nas zonas envolventes de Damasco (Escher, 1999; Nunes, 2001). Embora a motivação inicial tenha sido a segurança, actualmente tornou-se um atractivo em termos de estilo de vida para determinadas elites. Um dos primeiros projectos a ser construído foi o *Dummar-Project* numa zona afastada de Damasco, a nordeste desta cidade, que consistia num aglomerado habitacional concebido com serviços de segurança e altos muros, de modo a proporcionar segurança aos seus habitantes (Escher, 1999). Actualmente, existem alguns conjuntos habitacionais fechados, por vezes de uso sazonal, noutras regiões, e protegidos por guardas e com muros, vedações e portões.

ÁFRICA

Em África encontramos dois casos referenciados na literatura da especialidade onde está presente o fenómeno das comunidades fechadas. No Norte de África, temos o caso do Egipto, e num contexto completamente diferente um outro caso, o da África do Sul.

O Egipto assistiu à expansão de comunidades fechadas nos anos 80 quando o governo decidiu vender terrenos na costa Noroeste. Nessa vasta área litoral construíram-se cerca de 200 comunidades fechadas (Meyer, 1999), rodeadas por altos muros e equipadas com sistemas de segurança. Noutras áreas costeiras como as do Mar Vermelho e ao longo das praias de Sinai também vão surgindo estes empreendimentos.

Em meados da década de 90 começaram a surgir alguns empreendimentos de luxo nos arredores do Cairo destinados às classes mais abastadas. A oferta tem superado a procura deste tipo de habitações o que tem levado à estagnação e mesmo retrocesso deste sector do mercado imobiliário.

Na África do Sul o clima de instabilidade política e social após o fim do *Apartheid*, nos fins da década de 80, suscitou o aparecimento de soluções urbanísticas com maiores níveis de segurança. O elevados níveis de criminalidade e insegurança levaram os habitantes a pensar que as "comunidades fechadas" constituíam uma solução com maior qualidade de vida e possibilitavam a fuga ao crime (Jürgens e Gnad, 2002; Landman, 2000).

As comunidades fechadas destinam-se à classe média e média-alta de origem branca, mas também para os de origem negra. A sua valorização imobiliária faz-se com base nos sistemas de segurança, e nos equipamentos de lazer mais comuns – piscina e court de ténis. Os empreendimentos localizam-se principalmente nas áreas das cidades de Pretoria e Johannesburg.

Por outro lado, a forte instabilidade sentida e as tensões de origem étnica e racial têm contribuído para o crescente aumento de pedidos de encerramento de bairros. A colocação de vedações e muros, a restrição e controlo de entrada de ruas, e a privatização de ruas e parques têm-se feito sentir um pouco por toda a parte. Parece ser consensual entre a população que a solução para elevada criminalidade reside no controlo privado de espaços urbanos à semelhança das comunidades fechadas das elites (Blandy *et al.*, 2003; Landman, 2000).

ÁSIA

A China constitui um caso peculiar na medida em que o Estado se envolve no processo de desenvolvimento de formas residenciais privadas (Webster, 2003). As cidades chinesas estão a organizar-se segundo comunidades em clube, derivadas da incapacidade das entidades municipais na provisão de serviços urbanos. Webster (2003) realça alguns aspectos que conduziram a um rápido proliferar de comunidades privadas na China nos últimos anos: vazio institucional após as reformas do início dos anos 80, grande competitividade entre e dentro das cidades, um forte crescimento económico, e as bruscas mudanças nas instituições ao nível local.

Em parte, a organização residencial em "clubes privados" é explicada pela tradição comunista em que os bens e serviços são produzidos e consumidos colectivamente. A ausência de entidades públicas locais conduziu à procura de entidades privadas capazes de realizar esta função.

Não existe um levantamento estatístico da escala de comunidades privadas na China, contudo Webster (2003) estima, com base em estudos realizados em algumas

cidades chinesas, que cerca de 280 milhões de habitantes vivam em comunidades com gestão própria, e desses cerca de metade em comunidades geridas através de parcerias privadas.

O caso das Filipinas centra-se na sua capital, Manila, como a maior área metropolitana e onde se verificaram algumas alterações urbanas dos últimos tempos em consequência do crescimento económico, da emergência de uma nova classe média e da falta de políticas de planeamento (Connell, 2002). Segundo Connell, estes factores contribuíram fortemente para um acentuar do individualismo e favorecimento da privatização. Manila ilustra a influência da globalização em termos físicos, ao integrar, por exemplo, elementos edificados comuns às capitais globais como é o caso de altos edifícios das multinacionais que transmitem alguma homogeneidade às cidades que as integram.

O crescimento económico dos anos 80 e o crescimento do sector dos serviços suscitou a emergência e consolidação de uma nova classe média (ou de "novos ricos") – *burgis* (Connell, 2002) – fortemente identificada com o consumismo. Uma das características que revela o sucesso desses indivíduos perante a sociedade é o local de residência.

O processo de suburbanização na área metropolitana de Manila iniciou-se após a Segunda Grande Guerra, e acentuou-se nas duas últimas décadas. Os subúrbios residenciais começaram a alastrar ao redor de Manila. Um dos projectos de maior importância e prestígio foi o *Forbes Park*, construído nos anos 50 e que viria a servir de exemplo aos que se sucederam. Para além de ser caracterizado pela qualidade de desenho urbano e boas e eficientes infra-estruturas, dispunha ainda de um campo de golfe exclusivo, e mais tarde de um clube de pólo e de uma pista de helicópteros. O processo de suburbanização acelerado, da década de 90, começou a assistir gradualmente ao desenvolvimento de empreendimentos privados.

As Filipinas é um país com taxas de criminalidade relativamente elevadas o que poderia justificar, por si só, a necessidade de protecção atrás de muros, no entanto, o facto de determinados serviços supostamente públicos serem privatizados justifica igualmente a implementação de medidas de controlo de acesso. Podemos concluir que as causas possam ter sido o fracasso de uma força policial para combater a criminalidade, a falta de um sector público interveniente e a ausência de uma autoridade metropolitana que responda aos desequilíbrios da população (Connell, 2002).

O aparecimento de comunidades fechadas na Indonésia deu-se nos anos 80, (Leisch, 1999) e desde então têm sido procuradas principalmente por jovens casais ou habitantes de etnias chinesas. Alguns empreendimentos fornecem todos os equipamentos necessários: escolas, centros comerciais e unidades de saúde, embora estes estejam localizados fora da comunidade para facilitar o acesso público. Encontramos quatro tipos de conjuntos residenciais: os residenciais (conjuntos de edifícios de apartamentos de alta densidade, com piscina, ginásio e jardins), os de lazer (com moradias e apartamentos de luxo de baixa densidade e com equipamentos diversos como squash, ténis, piscina, parque infantil, *cricket*, *badmington*, clubes e restaurantes), os turísticos (que se situam no litoral e se destinam a ocupação sazonal) e os dos expatriados (destinados a estrangeiros, por vezes reformados, ou celebridades internacionais) (Nunes, 2001). As comunidades fechadas estão, assim, muito relacionadas com o sector turístico, como é o caso da ilha de Bali.

O fenómeno das comunidades fechadas na Malásia é recente, verificando-se apenas na década de 90. São empreendimentos residenciais com equipamentos de lazer destinados a estrangeiros ou às classes mais elevadas e podem ser classificados em: condomínios, enclaves de *bungalows* exclusivos, *resorts* de golf e em subúrbios (Malek, 1999).

EUROPA

O fenómeno em Espanha está relacionado com a suburbanização da classe alta a partir dos anos 60 (Wehrhahn, 1999). Nas duas últimas décadas verificou-se um aumento significativo, embora a percentagem de comunidades fechadas seja relativamente baixa se comparada com países como os EUA ou os da América Latina. Nos anos 80, começaram a surgir principalmente aldeamentos turísticos no Sul de Espanha, com este carácter fechado devido a razões de segurança. Nos anos 90, concentrando-se nos arredores de Madrid surgem também alguns conjuntos habitacionais, denominados *barrios cerrados*. A generalidade das motivações dos seus residentes são essencialmente as questões de segurança.

Os empreendimentos distinguem-se pelas suas funções, seus equipamentos de lazer e de comércio, suas medidas de segurança, seus habitantes e suas classes sociais.

Ultimamente, têm surgido novos projectos dirigidos à classe média e a grupos sociais específicos como alguns empreendimentos destinados a reformados, e à terceira idade, nas zonas de praia ou montanha.

Desde há vários anos, que em França encontramos vários empreendimentos turísticos com carácter de comunidade fechada (e com equipamentos de lazer), localizados principalmente no Sul do país. Nos anos 90 o fenómeno alastra-se a outras zonas, nomeadamente a áreas urbanas como as de Estrasburgo (Nunes, 2001).

Denominados *domaines clos* ou *lotissements fermés*, alojam as classes médias altas e promovem a segurança e a qualidade de vida dos espaços privativos. A segurança tem constituído uma das principais preocupações dos franceses nos últimos anos, manifestando-se numa procura pelos sistemas de segurança, por exemplo, através de câmaras de vigilância (Belmessous, 2000).

Os empreendimentos de alta segurança em França começam a seguir o modelo americano, mas distinguem-se dos americanos porque continuam a pagar impostos e a não podem como nos EUA criar a sua própria colectividade e nem a sua própria fiscalidade (Comby, 2000).

O fenómeno das comunidades fechadas no Reino Unido é relativamente recente, e em menor escala que, por exemplo, nos Estados Unidos. Existe, portanto, pouca informação relativa a este fenómeno no Reino Unido.

Contudo, verifica-se um aumento recente e significativo do número de formas habitacionais fechadas (em zonas principalmente do sudeste do país). As razões que levam alguns residentes a escolher a sua habitação em zonas privadas e seguras são essencialmente a segurança e a escolha de uma área privilegiada (Blandy *et al.*, 2003).

O sistema de planeamento tem tratado o caso das comunidades fechadas de forma semelhante a outras formas residenciais (Gooblar, 2002). Gooblar aponta, no entanto, a necessidade de uma orientações ao nível central com a definição de políticas respeitantes às comunidades fechadas de modo a evitar situações menos desejáveis como a colocação de portões em ruas em Londres ou a proliferação destes conjuntos habitacionais em zonas menos aconselháveis.

O aparecimento de comunidades fechadas na Rússia e Ucrânia – na antiga União Soviética – tem a sua origem nos anos 50. Surgiram principalmente por razões de segurança e foram impostas pelas autoridades estatais, dividindo-se por três modelos distintos. O primeiro, diz respeito a cidades ou aldeias que foram fechadas pelo governo central como centros militares. O segundo, eram cidades satélite novas criadas com vista a uma determinada função secreta. O terceiro e último, eram os aglomerados *Datcha* organizados e construídos pela administração central e local, pelo Partido, pelo exército ou sindicatos profissionais para os funcionários de quadros superiores, e que constituíam segunda habitação.

Nos fins dos anos 80, a situação começa a alterar-se com o fim do regime soviético. As cidades "fechadas" transformam-se em abertas. Os *Datcha* são agora habitação permanente e surgem novas comunidades. A segregação de raízes políticas dilui-se. Por seu lado, as transformações políticas são acompanhadas de alterações socio-económicas: dificuldades na economia, desemprego, elevada criminalidade (em especial de crime organizado). A década de 90 é assim caracterizada pelo aparecimento de condomínios com equipamentos exclusivos e fortes medidas de segurança, e dirigidos a quadros técnicos estrangeiros e à nova classe média (Nunes, 2001).

Síntese

Através desta sucinta revisão do fenómeno das comunidades fechadas (recorrendo aos artigos possíveis) um pouco por todo o mundo podemos apontar algumas conclusões:

- as comunidades fechadas surgem nos mais variados contextos culturais, socio-económicos e políticos, nos diversos continentes;
- as origens das comunidades fechadas variam segundo o contexto de cada caso, existindo, no entanto, um consenso quanto ao momento temporal que tende a apontar para a segunda metade do século XX, com maior ênfase para a década de 80:
- as motivações que levam as pessoas a habitar em comunidades fechadas prendem-se na sua maioria com factores de segurança, de qualidade de vida e estilo de vida (aquisição de *status* social);

- de uma maneira geral, os habitantes destas comunidades provêm das classes média-alta e média, basicamente por razões económicas, visto serem habitações com alguma qualidade de vida, ou mesmo nalguns casos luxo, e portanto também mais dispendiosas;
- a constituição destas comunidades fechadas nem sempre reforça ou suscita a segregação social entre os diferentes grupos sociais dentro e fora dos empreendimentos;
- a fraca e deficiente intervenção do Estado ao nível de serviços públicos revela-se como uma importante causa e posterior consequência no aumento da privatização;
- embora de uma maneira geral a emergência das comunidades fechadas tenha um fundamento lógico, relacionado muitas vezes com alterações políticas, socio-económicas ou culturais, o facto é que actualmente o fenómeno tem características globais e corresponde a uma "moda" com parâmetros comuns que se instalou pelos mais variados locais e países do mundo.

Parece existir alguma evidência do colapso das formas tradicionais de governação nos vários países, ou seja, a emergência das comunidades fechadas, um pouco por toda a parte, demonstra que os governos não têm dado a resposta adequada aos problemas que têm surgido a partir de fins do século XX. Em alternativa, o sector empresarial apresenta-se com uma capacidade superior de desenvolver mecanismos organizativos da sociedade civil. A conjuntura internacional actual revela, ainda, características propícias à proliferação das comunidades fechadas: crise nos valores da democracia, enfraquecimento do poder das instituições, insegurança urbana, desigualdades sociais, entre outras (Webster, 2003).

O Caso Português

Em Portugal o fenómeno das comunidades fechadas tem origem nos aldeamentos turísticos localizados no Algarve e nos arredores de Lisboa. Estes aldeamentos têm as características de comunidades fechadas, como as definidas por Blakely e Snyder (1999), quanto a estilo de vida. Dispõem de equipamentos de lazer como campo de golfe, piscina, ou court de ténis, encontrando-se vedadas e restringindo o acesso a estranhos. Contudo, o fenómeno com carácter urbano, como

habitação permanente, só tem lugar nas duas últimas décadas do século XX, com maior expressão nos anos 90.

A proliferação deste tipo de empreendimentos acompanha um bom momento do mercado imobiliário. No entanto, a justificação não reside apenas em descida das taxas de juro ou facilidades do sistema de crédito nos anos 90, como foi referido no capítulo anterior. Não esqueçamos a anterior legislação urbanística e o modo como esta induzia os promotores na escolha de projectos habitacionais com características de condomínio fechado como forma de minimizar os custos do pagamento de taxas urbanísticas.

As alterações socio-económicas e espaciais sentidas nas áreas urbanas, assim como uma mudança nos padrões culturais e de estilo de vida (Raposo, 2002) propiciaram o aparecimento destes conjuntos habitacionais que em Portugal se denominam "condomínios fechados".

O fenómeno é recente e, portanto, existem poucos estudos sobre o tema. Podemos apontar dois estudos de caracterização da situação em Portugal: uma tese de doutoramento na área da Sociologia Urbana de Rita Raposo (2002) intitulada "*Novas Paisagens: a Produção Social de Condomínios Fechados na Área Metropolitana de Lisboa*", uma tese de doutoramento na área de Antropologia de Paulo Seixas (1999) – "*Paradigmas Socioespaciais e Políticas da Diferença; Ilhas e Condomínios: uma Interpretação dialógica da Cidade do Porto*", e um trabalho publicado pelo Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional com o título "*Condomínios Habitacionais Fechados: Utopias e Realidades*", no qual é feita uma breve caracterização da situação em Portugal. Não existe ainda nenhum estudo aprofundado sobre a situação na região do Porto.

De notar que existe alguma dificuldade na obtenção de dados relativos aos condomínios fechados visto estes não terem um estatuto próprio. Por outro lado, muitas vezes o facto de um empreendimento ser chamado "condomínio fechado" depende nalguns casos da vontade do promotor, e das técnicas de *marketing*, visto não existir uma definição consensual, e o conceito ser um pouco ambíguo.

No próximo capítulo procuraremos definir o conceito, contextualizar o fenómeno em Portugal e analisar as motivações dos agentes intervenientes – promotores, entidades licenciadoras e residentes.

VI. CONDOMÍNIOS FECHADOS

Introdução

No capítulo anterior analisámos as comunidades fechadas, como um fenómeno de produção de áreas habitacionais num sentido mais alargado. Neste capítulo estudaremos o fenómeno no contexto português, considerando, portanto, apenas a figura dos condomínios fechados. Neste sentido, analisaremos a origem dos condomínios fechados em Portugal, e o modo como têm proliferado. O capítulo tem ainda como objectivo estudar as motivações dos vários intervenientes, nomeadamente os promotores, as autarquias e os residentes.

Por fim, concluímos o capítulo com uma proposta de definição do que entendemos poder designar de "condomínio fechado" e uma referência a alguns tipos de condomínios fechados.

Das "Comunidades Fechadas" aos "Condomínios Fechados"

A título introdutório convém referir que existem várias designações para o conceito de conjuntos habitacionais fechados. Na primeira parte, referimos muitas vezes o termo *gated communities* no contexto americano, e o termo "condomínio fechado" no contexto português. No entanto, este novo tipo de produção de conjuntos habitacionais fechados é um fenómeno mais abrangente em termos geográficos. Estamos a falar de uma realidade que abrange quase todos os continentes (como observámos no capítulo anterior), em que de uma maneira geral os casos referidos apresentam características semelhantes no seu conceito.

O termo "condomínio" deriva do latim *condominium* e significa, segundo o dicionário da Língua Portuguesa:

> situação em que uma coisa indivisa (um prédio, p. ex.) pertence a vários titulares, tendo cada um deles direitos exclusivos sobre uma ou mais fracções determinadas e sendo, ao mesmo tempo, comproprietário das partes do edifício que constituem a sua estrutura comum ou que estão afectas ao serviço das fracções em que o prédio está dividido;

(Dicionário da Língua Portuguesa, 8ª Edição revista e actualizada, Porto Editora, 1999, p. 402).

A definição do termo "condomínio fechado" surge apenas nas últimas edições dos dicionários de Língua Portuguesa, visto se tratar de um termo relativamente recente no vocabulário português, resultando, provavelmente também do facto, de esta designação portuguesa para este tipo de empreendimentos só ter tido enquadramento legal a partir de 1994, com o alargamento do campo de aplicação da definição de propriedade horizontal. O dicionário refere-se a condomínio fechado como:

> conjunto de blocos habitacionais com um único acesso do exterior e dotado de segurança. (Dicionário da Língua Portuguesa Contemporânea, Academia das Ciências de Lisboa e Editorial Verbo, 2001, p. 901)

> condomínio protegido por sistemas de segurança que controlam o acesso de pessoas e veículos às suas dependências. (Moderno Dicionário da Língua Portuguesa, Michaelis)

Ao falarmos em "condomínio fechado" temos de ter, então, em consideração dois aspectos. Por um lado, o tipo de propriedade – condomínio diz respeito a um projecto de promoção em que cada titular possui uma fracção das áreas comuns indivisíveis para além da sua fracção individual. De ressaltar que na definição de "condomínio" se considera a existência de uma coisa indivisa e se concretiza para um único edifício, enquanto que nesta segunda definição se considera a possibilidade de mais do que um edifício, mas com um único acesso, ou seja, o conjunto de edifícios é considerado como um todo. Por outro lado, o empreendimento deverá apresentar uma delimitação física do lote com acesso restrito e/ou controlado por sistemas de segurança, para que se possa designar de "fechado".

No contexto internacional, e no debate de ideias sobre conjuntos habitacionais fechados, surge frequentemente o termo *gated communities* (tradução para português – "comunidades fechadas") para referir todo o tipo de variantes a empreendimentos localizados num espaço demarcado físicamente do exterior, através de muros e vedações, e em que o acesso a esse espaço é normalmente controlado através de sistemas de segurança. A expressão *gated communities*, em vez de *closed condominiuns* que seria a tradução para inglês de condomínios fechados engloba áreas residenciais com acesso restrito nas quais normalmente os espaços públicos são privatizados. São, portanto, empreendimentos com sistemas de segurança, rodeados por muros ou vedações, e entradas controladas que pretendem evitar a passagem de pessoas estranhas (Blakely e Snyder, 1999).

Os dois conceitos divergem essencialmente na escala dos empreendimentos e no tipo de administração inerente aos espaços interiores. As comunidades fechadas abrangem vastas áreas incluindo no seu interior ruas, passeios, parques, praias, passagem de rios e parques infantis. Trata-se, portanto, de um conceito mais abrangente, incluindo vários tipos de empreendimentos, de várias escalas, tipologias e inclusivamente vários tipos de propriedade e de gestão da área interior.

Nos diversos países estes empreendimentos resultam em diferentes formas como observámos no capítulo anterior. Nos países anglo-saxónicos - Estados Unidos, Austrália, África do Sul, Reino Unido - podemos falar de *gated communities* embora por vezes surjam tipos específicos em cada país: *compounds, country clubs, resorts*, etc. Noutros contextos surgem outras denominações, podendo eventualmente implicar outras características dos empreendimentos. Por exemplo, na Argentina, são denominados de *barrios cerrados*, *clubes de chacras*, ou *country clubs*; na Malasia podem ser classificados em: *condominiums*, *exclusive bungalow enclaves*, *golf resort residential townships*, e *self-contained or integrated suburbs*; no México, são os *fraccionamientos cerrados*; e na Rússia surgem os *Datcha settlements* abrangendo aglomerados inteiros.

No Brasil, à semelhança de Portugal, fala-se em "condomínios fechados". Estes projectos surgiram a partir da década de 70, nas periferias das grandes cidades brasileiras (Rio de Janeiro, São Paulo, e outras). Teresa Caldeira (2000), aliás como já referimos no capítulo anterior, no seu livro *City of Walls*, aborda a realidade brasileira e compara-a com o caso americano. Na comparação entre o Brasil (São Paulo) e os Estados Unidos, salienta que no Brasil a ideia de comunidade não está presente. Enquanto que nos EUA, a designação de *gated communities* traduz também o sentido de comunidade presente nesses empreendimentos, no Brasil este tipo de projectos (denominados de "condomínios fechados") nunca é associado a comunidade. Os residentes rejeitam qualquer ideia de fazer "as coisas em comum" e de identidade comum entre os vizinhos.

No caso português, à semelhança do Brasil, não nos parece que exista uma preocupação primordial pelo sentido de comunidade. Não existe publicidade alusiva à criação de uma comunidade, nem a preocupação de partilha com outros habitantes de espaços comuns. O facto de um conjunto de famílias partilharem uma mesma área fechada em relação à envolvente, e de usufruírem de equipamentos e áreas comuns não lhes confere imediatamente um sentido de comunidade. Há ainda que referir que a preocupação pela segurança e a necessidade de fuga de espaços urbanos violentos

e perigosos, não assume as proporções do caso brasileiro nem do americano. Analisaremos os aspectos relativos a sentido da comunidade e segurança de forma a desvendar a sua importância face aos restantes factores que atraem a população em Portugal para esta forma residencial.

Ao contrário do que acontece nos Estados Unidos, em que as comunidades fechadas incluem vários tipos de propriedades e de gestão interna, em Portugal os empreendimentos em que o espaço interior se encontra controlado e fechado é normalmente regulado sob a forma de condomínio.

Os Condomínios Fechados em Portugal

Na primeira parte, ao analisarmos a cidade contemporânea apontámos algumas falhas do sector público, e em particular no âmbito do planeamento urbano, como causadores de novas formas urbanísticas. Os condomínios fechados são por vezes apontados como um fenómeno que deriva da ausência de qualidade da cidade enquanto lugar habitável. A degradação do espaço público, a insegurança, a ausência de zonas verdes, a ausência de equipamentos, e os problemas sociais são algumas das deficiências das cidades de hoje. O sector privado encontrando resposta, ainda que aparente, para alguns destes problemas urbanos, supera o sector público. Os condomínios fechados incluem-se nessa resposta, embora em contrapartida possam, segundo alguns autores, contribuir para uma produção de anti-cidade, pelo desajuste para com a malha urbana.

Uma cidade caracteriza-se pela sua urbanidade, difusão, mistura e ecletismo. Os condomínios fechados, ao recriarem "quintas" e "villas" dentro do tecido urbano, contribuem para o desvanecer da noção de bairro, para a ausência de vivência do espaço público, e sobretudo para o surgimento de fragmentos fechados dentro de uma cidade que aos poucos vai perdendo a sua identidade.

Em Portugal o fenómeno é recente, aliás à semelhança de outros países. Os primeiros e escassos empreendimentos que surgiram na década de 80 não suscitaram grandes impactes. No entanto, na década seguinte verificamos um *boom*, em especial a partir de meados da década.

Como o fenómeno é ainda uma novidade, os seus impactes são ainda moderados e de difícil quantificação. Ao falarmos aqui em impactes estamos a pensar

nos vários tipos de consequências que este tipo de habitação poderá desencadear. Aliás essa será sempre uma tarefa difícil, a de estimar o impacte de um conjunto habitacional fechado na cidade, pois teremos de pensar nas várias vertentes envolvidas: aspectos sociais, económicos, culturais, e políticos.

A origem dos condomínios fechados em Portugal reside, como já referimos sucintamente no capítulo anterior, nos aldeamentos turísticos projectados à imagem de modelos internacionais como são os *resorts*, *villas* ou aldeamentos do Sul de França e Espanha, e dos EUA. É um modelo importado e adaptado pois inicialmente alguns começaram por ser privados e mais tarde fechados. Consistem em conjuntos de edifícios num mesmo recinto fechado por vedação ou muro, e com alguns equipamento de apoio e lazer. Como já foi referido, estes modelos foram também importados para países tão diversos como Argentina, Espanha, França, Egipto, ou Líbano.

O modelo urbano, que é objecto de estudo da nossa investigação, surge em Portugal numa fase posterior. A grande proliferação inicia-se nos anos 90, segundo Raposo (2002) com maior expressão após 1992, e parece ser um fenómeno que persiste no mercado habitacional. Saliente-se a influência brasileira quer em termos do modelo adoptado quer a nível técnico pela presença de agentes e promotores de origem brasileira.

As principais causas que condicionaram um momento mais favorável ao surgimento e proliferação dos condomínios fechados em Portugal apontam para (Ferreira, 1989; Ferreira, 1998; Raposo, 2002, Salgueiro, 1999; Seixas, 1999, entre outros):

- A conjuntura económica favorável a nível internacional com repercussões na economia nacional, conduzindo a um aumento do investimento, nomeadamente no sector da habitação;
- Um maior dinamismo empresarial traduzindo-se na constituição de novos grandes grupos económicos e na proliferação de empresas de pequena e média dimensão;
- A estabilidade económica levando à descida das taxas de juro e políticas favoráveis ao crédito à habitação (afectando principalmente a classe média), beneficiando deste modo o mercado imobiliário;
- A introdução de técnicas de *marketing* no planeamento urbano conjugada com novas lógicas de produção de cidade, baseada na singularidade de elementos urbanísticos conduzindo a um novo tipo de promoção imobiliária;

- Uma maior consciência ambiental, resultado da aplicabilidade do conceito de sustentabilidade às práticas urbanas, que é traduzida numa maior procura de espaços verdes nas áreas residenciais por parte dos habitantes e numa maior ênfase dada à natureza, e às questões ambientais em geral, na promoção imobiliária;
- Um aumento da insegurança urbana e uma deficiente resposta das entidades responsáveis;
- Um aumento de imigrantes de países de leste, e também de países de expressão de língua portuguesa, conduzindo assim a novos grupos sociais nem sempre completamente integrados na sociedade portuguesa;
- Uma deficiente situação económica das autarquias, incapaz de prestar todos os serviços públicos da forma mais eficiente e de garantir os equipamentos e infra-estruturas necessárias à sua população;
- Uma maior intervenção dos privados resultado da boa fase da economia e das falhas desenvolvidas pelas entidades municipais;
- A consideração de novas formas de propriedade horizontal (como conjunto de edifícios);
- A procura, por parte das classes média e média-alta, de "um bom lugar para se viver" com qualidade de vida.

As causas enunciadas dizem respeito a um período que se inicia em meados da década de 80 e se estende pela década seguinte.

Convém não esquecer as desordens que estudámos na primeira parte. A cidade contemporânea e todas as condicionantes de um novo contexto pós-moderno são responsáveis pelo cenário deste novo modelo. É todo um emaranhado de causas internas e importadas de modelos estrangeiros de produção de cidade que suscitaram quer a emergência quer a posterior proliferação dos condomínios fechados. No entanto, se o conceito e o modelo são importados do caso americano ou brasileiro, as soluções urbanísticas que encontramos em Portugal têm evidentemente justificações que se prendem com o contexto socio-económico, cultural e político português. Por exemplo, o facto de termos adoptado como organização espacial do conjunto habitacional a figura do condomínio relaciona-se com a legislação urbanística vigente em Portugal, e com facilidades para os promotores. Analisaremos algumas destas causas com maior pormenor nos pontos seguintes.

Em Portugal realizaram-se já alguns estudos sobre o fenómeno dos condomínios fechados, embora segundo abordagens distintas:

- Uma primeira referência é um trabalho de M. J. Ferreira *et al.* (2001), conjuntamente com outros autores, de âmbito mais geral;
- Uma segunda referência é uma tese de doutoramento, que analisa o fenómeno na região do Porto, mas segundo uma perspectiva antropológica, da autoria de Paulo Castro Seixas (1999), comparando/contrastando os condomínios com as ilhas do Porto;
- Uma terceira referência é uma outra tese de doutoramento apresentada por Rita Raposo (2002), segundo uma perspectiva sociológica e tendo como área de estudo a Área Metropolitana de Lisboa;
- Por último, refira-se que têm surgido alguns estudos, ou referências ao tema, de carácter menos científico que abordam a problemática dos condomínios fechados em Portugal, nomeadamente através de análises do sector imobiliário.

O objectivo do nosso estudo incide sobre as implicações urbanísticas desta nova forma habitacional, visando sobretudo uma análise das questões do planeamento e da necessidade de políticas urbanas específicas.

Uma Moda Importada?

A presença de tendências globais cada vez mais marcantes na sociedade portuguesa contemporânea leva-nos a ponderar sobre os modos de "importação" de um modelo habitacional enquanto resultado da globalização.

A globalização estende-se pelas mais variadas áreas, desde os básicos produtos de consumo a outros mais recentes como sejam os "produtos imobiliários". A globalização chega ao urbanismo por conceitos, formas, e produtos. Paradoxalmente a pós-modernidade acentua, como vimos, as especificidades locais. Contudo, as especificidades são sobrepostas a modelos globais, réplicas de outros contextos, ou réplicas descontextualizadas.

Os condomínios fechados surgem como um novo produto imobiliário. Numa nova lógica de produção habitacional, estes conjuntos habitacionais surgem com um novo conceito de "habitar". A habitação conjuga-se com novas práticas sociais e de vizinhança, pelo fornecimento de equipamentos complementares ao espaço meramente residencial. Por outro lado, os próprios modos de produção resultam de

um novo processo de produção que surge recentemente com os grandes empreendimentos.

Estaremos perante um modelo português, ou mesmo portuense? A resposta é claramente negativa. Como referimos, os condomínios fechados são adaptações de versões estrangeiras – as denominadas "comunidades fechadas" (*gated communities*) no contexto anglo-saxónico ou os "condomínios fechados" do Brasil, e mesmo América Latina.

Mas esta nova forma habitacional emerge em Portugal como uma tendência nos modos de produção, ou seja, uma "moda". A rápida proliferação destes novos empreendimentos e a boa receptividade são também resultado de um fenómeno associado ao conceito de "moda". Os promotores "seguem a moda" e os compradores "compram porque está na moda".

O conceito de moda[1] reflecte um gosto, estilo, poder e também uma distinção. O facto de um conjunto de indivíduos seguir a tendência da moda traduz uma atitude privilegiada em relação aos restantes membros de uma comunidade. No sistema de mercado pode mesmo resultar em "agente potenciador da diferenciação" em termos de concorrência (Dicionário de Sociologia da Porto Editora, 2002).

Remy (1995) salienta que a moda se exprime através do vestuário, mas também através de outros campos, como a decoração da casa, a defesa da paisagem e da vizinhança. Os critérios de avaliação sobre o tipo de vizinhança ou sobre a sensibilidade estética alteram-se com o evoluir do tempo. O urbanismo contemporâneo aposta fortemente na estética da arquitectura urbana e em valores paisagísticos. Esta maior abrangência dos domínios da moda vai resultar numa constante da vida quotidiana.

Georg Simmel (*in* Remy, 1995) considera a moda como uma forma social, permitindo criar uma certa união e coesão. No entanto, ao mesmo tempo que cria esta unidade social, permite contrariamente separar e distinguir. A moda é um fenómeno que conduz à imitação e, portanto, o indivíduo deixa de se sentir isolado nas suas escolhas para passar a fazer parte de um grupo com escolhas. Contudo, o homem tem necessidade de se afirmar enquanto indivíduo, diferente, distinto dos restantes. Daqui resulta uma vontade dupla e paradoxal.

A moda possui assim um efeito paradoxal – "um reforço da imitação compõe-se com a afirmação da diferença e quanto mais a moda se impõe, mais esta ambivalência

[1] "A expressão moda designa o uso ou costume, (...) que está em vigor e que se converte em modelo social e norma convencional durante um determinado tempo." (*Dicionário de Sociologia*, p.244, Porto Editora, 2002) O conceito é usualmente associado ao vestuário, mas actualmente generalizou-se a outros domínios da cultura.

se reforça" (Remy, 1995, 140). A moda, traduzindo-se em tendências cíclicas, proporciona a mudança.

Mas, os "produtos da moda" são resultado de um processo de imitação. Sendo assim, até que ponto existe um modelo ou tipo por trás da imitação. O modelo é o "objecto" que se deve repetir ou imitar. O "tipo" é um objecto segundo o qual cada um pode dele conceber obras, que não se assemelharão nada entre elas (Dizionario Storico di Architectura, *in* Fernandes, 1999). Será portanto, mais adequado e rigoroso, falarmos em "tipo". O tipo em arquitectura (o termo pode também ser aplicado a um conjunto de edifícios) refere-se a objectos arquitectónicos com um princípio elementar comum, mas não idênticos. Não existe obrigatoriedade de semelhança formal. A palavra tipo é pois aplicável a formas e características gerais do edifício.

No caso dos condomínios fechados procuramos identificar formas e características comuns que traduzem uma tendência própria correspondendo a um tipo, e no caso de se tratar de uma moda, procuramos a fonte de inspiração desse tipo.

O imobiliário, acompanhando os restantes sectores produtivos, evidencia cada vez com mais frequência novas tendências ou modas. Referimos os condomínios como uma moda, mas outras formas habitacionais emergem como futuras modas no imobiliário. Refira-se o caso da recuperação de antigas fábricas ou armazéns para edifícios de *lofts*. Este outro tipo habitacional reúne algumas vantagens, quer para o promotor, quer para a cidade. Os custos de construção global são relativamente baixos visto se tratar de uma recuperação de um imóvel, porventura com boas condições estruturais. O próprio "modelo" equivale a uma concepção relativamente simples – amplos espaços com poucas paredes divisórias – significando, portanto, poucos materiais e menores custos. Os *lofts*, surgindo preferencialmente em zonas centrais, respondem a algumas preocupações urbanas dos autarcas das grandes cidades: a degradação das áreas centrais e do seu edificado, e o abandono da população mais jovem.

À semelhança de outras grandes cidades (Nova Iorque na zona do Soho, Londres ou Paris), Lisboa começa a assistir a este novo fenómeno, já referenciada por alguns promotores imobiliários. No Porto, no entanto, este fenómeno é ainda residual.

De notar que os produtos da moda só o são porque conjugam vantagens para os produtores e consumidores – ou no caso do sector imobiliário, para todos os intervenientes do processo de produção imobiliária. O fenómeno da moda está assim subjacente à proliferação do produto, e não tanto ao surgimento do produto.

Considerando a moda como um conceito que abrange vários domínios da cultura, nomeadamente os modos de produção habitacional, somos levados a pensar se esta também originou algum tipo de influência na lógica construtiva e nos modos de vida em Portugal.

O fenómeno da moda é sempre indissociável do fenómeno de consumo, de *marketing* e por conseguinte do aparecimento de novos produtos. Mas esse novo produto só surge com um novo contexto quer a nível institucional, quer a nível legal e regulamentar, quer a nível do próprio processo de produção.

Um Novo Processo Produtivo no Sector Habitacional

Falámos no capítulo IV de alterações ao nível da produção habitacional, e dos novos modelos imobiliários, sobretudo na década de 90. Neste novo contexto, propício ao surgimento de conjuntos habitacionais com novas lógicas imobiliárias, relembramos alguns aspectos já referidos:

- uma maior especialização do processo produtivo, com o aparecimento de uma rede de agentes: promotores, construtores, mediadores, consultores e outros técnicos especializados em diferentes áreas, como por exemplo a área do marketing;
- o aparecimento de empreendimentos em grande escala em vários sectores imobiliários, e com alguma relevância no sector habitacional, onde se verificam grandes investimentos de "grandes promotores";
- uma maior especialização do sector habitacional, com uma maior oferta de produtos imobiliários, mais diversificados e com mais opções de serviços prestados.

A década de 90 é caracterizada por novas condicionantes que estabelecem um cenário distinto dos anos 80. Salgueiro (2000) realça alguns factores, destacando a maior especialização e profissionalização do sector imobiliário.

A enorme procura habitacional que se fazia sentir no início da década de 90, provoca uma correspondente resposta em termos de uma aumento acentuado do número de fogos. Neste sentido, a promoção habitacional baseia-se numa lógica sobretudo industrial. Mas, uma maior exigência na qualidade habitacional, a especialização dos produtos imobiliários e a alteração do valor de uso dos imóveis

para lógicas de longo prazo, provocam actualmente (e já no fim do século XX, e início do século XXI) uma mudança de "paradigma na promoção imobiliária" (Antunes, 2002).

A promoção habitacional destaca-se ainda por um novo modelo de promoção. O imobiliário passa a ser definido por um valor de longo prazo (Antunes, 2002). O investimento na habitação não se restringe ao momento da transacção da habitação. O promotor interessa-se obviamente pelo lucro, mas começa a interessar-se por um investimento mais duradouro. "Não está a vender aos utilizadores mas a investidores interessados em ter rendimento" O produto imobiliário beneficia porque se exige melhor qualidade quer na concepção, quer na construção. Este ponto remete-nos mais uma vez para os novos modelos imobiliários, a maior especialização do sector habitacional, e também a maior diversidade na oferta.

No nosso estudo realçámos já o processo de produção de habitação e as suas lógicas de funcionamento. Interessa-nos agora concretizar um pouco mais para o caso dos condomínios fechados.

Raposo (2002), no estudo (de ordem sociológica) que realiza sobre os condomínios fechados na Área Metropolitana de Lisboa, identifica os vários agentes envolvidos no processo de produção. Os agentes económicos tomam um papel preponderante, e identificam-se como:

- em primeiro lugar, os promotores imobiliários e os construtores, ou seja, os que iniciam o processo produtivo;
- em segundo lugar, os consultores e técnicos, os mediadores, agências de publicidade, organizações, etc, ou seja, todo um conjunto de intervenientes que possibilitam o desenrolar do processo; neste mesmo plano incluem-se os consumidores.
- em terceiro lugar, o Estado, e a sua intervenção em termos legais e politico-administrativos.

A autora refere ainda um conjunto de agentes que actuam fora do processo económico, mas que têm um papel importante na formação ideológica do público em geral, como sejam, membros de associações, jornalistas, políticos, e outros agentes que tenham alguma capacidade de influenciar o processo de construção social do fenómeno.

O âmbito do nosso estudo é contudo direccionado para as lógicas territoriais, e portanto, interessa-nos focar as relações entre os intervenientes que consideramos fulcrais neste processo: os promotores, por serem eles que desencadeiam o processo

produtivo, as autarquias, por serem as entidades licenciadoras e permitirem assim o decorrer do processo, e os residentes, por usufruírem do resultado final do processo. Não esqueçamos que são estes últimos que "motivam" os promotores a iniciar o processo. É portanto um ciclo fechado e interdependente.

Motivações dos Intervenientes: Promotores, Autarquias e Residentes

O sucesso ou insucesso dos condomínios fechados dependerá das relações entre os principais intervenientes no processo de concepção, licenciamento, construção, venda e compra dessas habitações.

Existem factores que condicionam o "sucesso do negócio", de tal modo que se torna essencial determinar o grupo de compradores alvo e o que procuram os futuros compradores de uma habitação. Outro aspecto, diz respeito às vantagens dos promotores em optarem por determinada solução urbanística. Ou ainda, quais os entraves das câmaras municipais a este tipo de soluções, ou pelo contrário, o que as câmaras têm a ganhar com a aprovação de condomínios fechados. Tentaremos aqui abordar algumas destas questões que consideramos pertinentes.

As motivações normalmente apontadas para o sucesso dos condomínios fechados em Portugal são as vantagens obtidas pelos promotores ao escolher uma solução de conjunto de edifícios contíguos (com um único processo de licenciamento de obra de edificação) face a uma outra opção que seria a dos loteamentos urbanos. Esta é sem dúvida uma questão importante que analisaremos com algum pormenor, embora não seja a única.

Embora a situação mais corrente corresponda a condomínios fechados definidos como conjunto de edifícios com partes comuns e, portanto, licenciados como uma obra de edificação, podem surgir casos de condomínios fechados resultantes de operações de loteamento. Não existe actualmente qualquer restrição à possibilidade de um loteamento ser fechado e privado.

Debrucemo-nos, então, a título de esclarecimento, sobre os regimes aplicáveis ao licenciamento de cada tipo de solução urbanística e às alterações de legislação verificadas nos últimos anos.

Loteamentos Urbanos *versus* Condomínios Fechados

Pretende-se, neste ponto, analisar comparativamente os regimes jurídicos de licenciamento de loteamentos urbanos e de obras particulares. O licenciamento de loteamentos era, segundo o anterior regime jurídico, normalmente mais penalizado relativamente às obras particulares, originando por parte dos promotores uma preferência por empreendimentos do tipo "condomínios fechados", de modo a evitar precisamente essas penalizações que se traduziam em elevadas taxas urbanísticas e compensações ao município.

A título introdutório refira-se que os condomínios fechados não tinham enquadramento legal até 1994, altura da alteração introduzida ao Código Civil pelo Decreto-Lei nº 267/94, de 25 de Outubro que estabelece o Regime Jurídico da Propriedade Horizontal. Em 1994, foi então instituída a noção de *Propriedade horizontal de conjunto de edifícios*:

> O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem. (*artigo 1438.º - A, do Código Civil, Capítulo VI - Propriedade Horizontal*)

A partir daí, os condomínios fechados ficaram sujeitos ao regime de propriedade horizontal e inserem-se actualmente, e de uma maneira geral, na legislação sobre licenciamento de obras particulares, ou segundo a designação da nova legislação, licenciamento de obras de edificação.

O objectivo deste ponto é descrever as diferenças entre o licenciamento de operações de loteamento e o licenciamento de obras de edificação, em termos das alterações introduzidas pelo novo regime que poderão afectar no futuro a natureza dos pedidos de licenciamento, referência feita por alguns autores na análise da nova legislação (por exemplo, Costa, 1999; Oliveira, 2002).

As diferenças mais relevantes entre os tipos de licenciamento, no âmbito da análise apontam para os seguintes aspectos:

- as cedências aos municípios de áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos; e
- a aplicação de taxas inerentes às operações urbanísticas.

Serão analisados estes dois aspectos para o anterior e o novo regime, e serão apontadas conclusões quanto às implicações práticas das alterações introduzidas.

Serão igualmente referidos outros aspectos que se consideram de interesse para o estudo a desenvolver por envolverem diferentes procedimentos consoante o tipo de

operação urbanística, como é o caso da necessidade ou não de discussão pública dos projectos em apreciação ou, dos prazos aplicáveis.

O Anterior Regime

O regime anterior previa no caso dos loteamentos urbanos, ao contrário das obras particulares, a existência de cedências gratuitas à câmara municipal de "parcelas de terrenos para espaços verdes públicos e de utilização colectiva, infra-estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos públicos, que, de acordo com a operação de loteamento, deviam integrar o domínio público"(nº 1 do art. 16º, DL nº 448/91, de 29 Nov.). O dimensionamento destes espaços constava dos planos municipais de ordenamento do território ou de portaria do Ministro do Planeamento e da Administração do Território (nomeadamente a Portaria nº 1182/92, de 22 de Dezembro), caso não estivessem especificados nos planos. No entanto, poderia não haver lugar a cedências, segundo o nº 4 do mesmo artigo, se o prédio a lotear já estivesse servido pelas infra-estruturas ou não se justificasse a localização de qualquer equipamento público sendo, neste caso, as cedências substituídas por compensações em numerário ou espécie (definido por regulamento municipal). O licenciamento de obras particulares, por outro lado, beneficiava da isenção de cedências ao município.

O outro aspecto diz respeito ao pagamento de taxas que mais uma vez agravava os casos de licenciamento de loteamentos. Segundo a anterior legislação: "A realização de infra-estruturas urbanísticas e a concessão do licenciamento da operação de loteamento estão sujeitas ao pagamento das taxas a que se referem as alíneas a) e b) do artigo 11º da Lei nº 1/87, de 6 de Janeiro, não havendo lugar ao pagamento de quaisquer mais-valias ou compensações, com excepção das previstas no artigo 16º." (*artº 32º, DL nº 448//91, de 29 Nov.*)

A Lei das Finanças Locais (Lei nº 1/87) previa o pagamento de taxas aos municípios pela realização de infra-estruturas urbanísticas (*alínea a)*), e pela concessão de licenças de loteamento, de execução de obras particulares, de ocupação da via pública por motivo de obras e de utilização de edifícios (*alínea b)*). Esta Lei foi revogada pela Lei nº 42/98, de 2 de Agosto, tendo sido alargado o pagamento de taxas à manutenção e reforço de infra-estruturas (*alínea a) do artº 19º da Lei 42/98*), e à concessão de obras de urbanização, bem como para ocupação ou utilização do solo, subsolo e espaço aéreo do domínio público municipal (*alínea b) do*

artº 19º da Lei 42/98).

No cumprimento da legislação, as obras particulares ficavam mais uma vez isentas do pagamento de taxas pela realização de infra-estruturas, estando apenas sujeitas ao pagamento da licença de execução de obras particulares, e mais recentemente, a partir de 1998 com a nova Lei das Finanças Locais, poderia ainda estar sujeita à taxa de licença de execução de obras de urbanização, no caso de estas serem necessárias.

A definição dos valores das taxas era remetida para os regulamentos municipais, variando, portanto, de concelho para concelho. Normalmente, a taxa relativa às infra-estruturas tinha um valor mais elevado do que a taxa por concessão de licença, o que agravava ainda mais a distinção entre os dois casos.

Novo Regime Jurídico

As alterações introduzidas nesta matéria, pelo novo regime jurídico, no sentido de uma uniformização dos dois casos (loteamentos e obras particulares), onde parece estar subjacente o critério da sobrecarga urbanística para a aplicabilidade das contrapartidas ao município, em vez de atender unicamente ao tipo de operação urbanística.

Efectivamente, o novo decreto refere, no seu artigo 57º, que as obras de edificação passam a ficar sujeitas à obrigação de preverem áreas para fins colectivos à semelhança dos loteamentos. No número 5 são definidos os casos de obras onde se devem prever as áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos – são incluídas as obras da alínea c) e d) do nº 2 e d) do nº 3 do artigo 4º, e as da alínea c) do nº 3 do artigo 4º. É feita uma alusão clara ao caso dos condomínios fechados ou empreendimentos com impactes semelhantes: "... quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos a definir por regulamento municipal" *(nº 5 do artigo 57º, DL nº 177/2001, de 4/6)*

O número 6 prevê o pagamento de compensação ao município pela não cedência, quando a operação urbanística "contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamentos de uso privativo", remetendo para o artigo 44º (Cedências) respeitante às operações de loteamentos.

	Operação de Loteamento	Obras de Edificação
Áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos	- Os projectos de loteamento devem prever estas áreas (nº 1 do art. 43º) - Os parâmetros para o dimensionamento das áreas definidos em PMOT (nº 2 do art. 43º)	- aplicável o disposto no art. 43º aos pedidos para as obras referidas nas alíneas c) e d) do nº2 e d) do nº3 do art. 4º, bem como das referidas na alínea c) do nº3 do art. 4º em área não abrangida por operação de loteamento, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento, nos termos a definir em regulamento municipal.
Cedências	- O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação das áreas referidas acima (nº 1 do art. 44º) - Se não se justificarem as áreas referidas, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal (nº 4 do art. 44º).	- é aplicável o disposto no nº 4 do art. 44º aos pedidos para as obras referidas nas alíneas c) e d) do nº2 e d) do nº3 do art. 4º, quando a operação contemple a criação de áreas de circulação viária e pedonal, espaços verdes e equipamentos de uso privativo, bem como das referidas na alínea c) do nº3 do art. 4º em área não abrangida por operação de loteamento

Quadro VI.1 - Cedências ao município (Novo RJUE)

O novo decreto consagra um capítulo ao regime de taxas inerentes às operações urbanísticas (artigos 116º e 117º). Mantêm-se as taxas relativas à concessão de licenças, abrangendo agora também o caso do procedimento da autorização. A grande alteração surge com o alargamento do pagamento de taxa às "obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou alvará de obras de urbanização" (nº 3 do artigo 116º, do RJUE) ficando, deste ponto de vista, os dois tipos de operações urbanísticas com um regime tributário semelhante.

Apresentamos nos quadros seguintes as situações previstas pela legislação para os três tipos de operações.

Taxas de licenças de loteamento, de licenças de obras de urbanização, de execução de obras particulares, de ocupação da via pública por motivo de obras e de utilização de edifícios, bem como de obras para ocupação ou utilização do solo, subsolo e espaço aéreo do domínio público municipal. *Alínea b) do art. 19º, Lei nº 42/98, de 6/8*		
Operação de Loteamento	Obras de Urbanização	Obras de Edificação
- a emissão dos alvarás de licença e autorização previstos no presente diploma está sujeita ao pagamento das taxas a que se refere a alínea b) do art. 19º da Lei nº 42/98, de 6/8. (nº 1 do art. 116º, don RJUE) - a emissão do alvará de licença parcial a que se refere o nº 5 do art. 23º está também sujeita ao pagamento da taxa referida no ponto anterior, não havendo lugar à liquidação da mesma aquando da emissão do alvará definitivo.		

Quadro VI.2 - Taxas inerentes às operações urbanísticas (Novo RJUE)

Taxas por realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas *Alínea b) do art. 19º, Lei nº 42/98, de 6/8*		
Operação de Loteamento	Obras de Urbanização	Obras de Edificação
- a emissão do alvará de licença ou autorização de loteamento e de obras de urbanização está sujeita ao pagamento da taxa referida na alínea a) do art. 19º da Lei nº 42/98, de 6/8. (nº 2 do art. 116º, RJUE)		- a emissão do alvará de licença ou autorização de obras de construção ou ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou alvará de obras de urbanização está igualmente sujeita ao pagamento da taxa referida na alínea a) do art. 19º da Lei nº 42/98, de 6/8. (nº 3 do art. 116º, RJUE)
- os projectos de regulamento municipal devem ser acompanhados da fundamentação do cálculo das taxas previstas, tendo em conta: a) programa plurianual de investimentos municipais, que pode ser definido por áreas geográficas diferenciadas; b) diferenciação das taxas aplicáveis em função dos usos e tipologias das edificações e, eventualmente, da respectiva localização e correspondentes infra-estruturas locais.		

Quadro VI.3 - Taxas por realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas

Conclusões: Comparação Entre os Dois Regimes (Alterações Introduzidas)

No anterior quadro legal, o grande número de pedidos de licenciamento de condomínios fechados correspondia sobretudo a uma forma de "fugir" às elevadas taxas e contrapartidas exigidas aos loteamentos pela legislação. Quanto ao novo regime é ainda cedo para podermos tirar conclusões. O efeito das alterações produzidas pela reforma legal depende igualmente dos regulamentos municipais de urbanização e edificação ou de regulamentos relativos ao lançamento e liquidação de taxas por realização de operações urbanísticas, podendo inclusivamente registarem-se diferentes reacções consoante o concelho. No essencial os princípios aplicáveis à

urbanização e edificação, as regras gerais e critérios referentes às taxas devidas pela emissão de alvarás, pela realização, manutenção e reforço de infra-estruturas urbanísticas, bem como às compensações, encontram-se consignados no RJUE e apontam para uma maior proximidade regulamentar dos aspectos estudados.

Promotores

Os promotores desencadeiam todo o processo de fazer cidade. Podem existir estratégias, planos e projectos, mas se não existir investimento, dificilmente esses instrumentos se tornam operacionais e se concretizam. Neste sentido, as cidades vivem cada vez mais de parcerias entre entidades públicas e privadas.

Os investimentos dos privados vão certamente reflectir diferentes ritmos de crescimento da economia, no entanto, e como estes investem obviamente numa lógica de negócio, consideramos que alguns factores se evidenciam no sucesso do negócio: maiores facilidades no investimento, maior rapidez no retorno do investimento e maiores lucros. Pensamos que estes três aspectos são determinantes e constituem as principais motivações dos promotores.

Em primeiro lugar, referimos as facilidades de investimento, ou seja, oportunidades que se apresentam à priori aos promotores e que estão relacionadas com uma maior confiança no processo e garantia do sucesso do negócio. São aspectos como: a existência de planos urbanísticos, onde previamente existirá alguma informação sobre as possibilidades de construção, existência de outros projectos semelhantes já concretizados, confiança na entidade licenciadora e menores entraves por parte desta, conhecimento do mercado imobiliário e dos possíveis compradores.

Em segundo lugar, consideramos aspectos relacionados com o processo de licenciamento propriamente dito. São por exemplo, a rapidez do acto de licenciamento, facilidade de aprovação, necessidade de mais do que uma fase no licenciamento e dizem respeito, de uma maneira geral à relação entre o promotor e a autarquia. É nesta fase que a opção entre um loteamento ou uma obra de edificação de um conjunto de edifícios poderá fazer alguma diferença (operação de loteamento, obras de urbanização e obras de edificação, ou pelo contrário, conjugar tudo num único processo).

Por último, referimos os aspectos que conduzem mais directamente a aumentos nos lucros finais. Aqui devemos considerar um balanço entre custos/encargos e benefícios. Refiram-se, por exemplo, as taxas urbanísticas que como vimos constituem um custo com alguma importância, para além dos usuais encargos de construção de edifícios habitacionais. A construção de equipamentos e infra-estruturas que poderiam parecer encargos acrescidos são, no entanto, amortizados com a venda dos imóveis. As habitações em condomínio fechado são vendidas a preços superiores tendo em atenção precisamente todos os encargos. O promotor obviamente não fica prejudicado. Os lucros obtidos são, contudo, dependentes de uma boa fase do mercado imobiliário e da existência de compradores com poder de compra compatível.

A título de exemplo, refira-se a existência de alguns promotores que adoptam um modelo habitacional e multiplicam esse modelo por um mesmo concelho, ou por mais do que um concelho, alterando apenas a escala ou alguns aspectos construtivos ou estéticos específicos. Ou o caso dos pequenos promotores que seguem as tendências dos grandes investidores como uma forma de garantirem alguma minimização no risco associado ao investimento. O facto dos grandes promotores investirem em determinado formato ou modelo pode servir de garantia aos restantes investidores. Já tínhamos abordado estes factores no capítulo IV.

Importa ainda salientar que os promotores procuram oferecer aquilo que se "vende melhor". Se a procura de habitação se caracteriza pela segurança, pelos equipamentos e serviços colectivos, e por um novo estilo de habitação com maior privacidade, a oferta tende a ajustar-se a essa procura desenvolvendo, adaptando ou recorrendo a modelos importados de outros locais.

Autarquias

As autarquias correspondem às entidades licenciadoras e às entidades reguladoras do uso do solo, sendo responsáveis pelos planos municipais e pelos regulamentos urbanísticos, nomeadamente os regulamentos das taxas urbanísticas. Deste modo, o seu desempenho pode constituir maiores ou menores entraves para determinado tipo de tendência do sector habitacional, como sejam os condomínios fechados.

Se pensarmos nas preocupações dos municípios – de natureza política, económica, social e cultural – certamente concordamos com as suas necessidades em arrecadar receitas para levar a efeito todos os programas que de quatro em quatro anos os autarcas se propõem fazer. Uma das fontes para esse aumento das receitas provém precisamente das taxas municipais.

Numa primeira fase de expansão dos condomínios fechados, antes da alteração da legislação urbanística, as câmaras municipais podem ter ficado algo lesadas. No entanto, existem sempre contrapartidas a considerar: a realização de equipamentos e infra-estruturas associadas aos empreendimentos, a qualidade desses empreendimentos como valorização para a envolvente, e a importância de alguns desses empreendimentos que funcionam como âncora para outros investimentos, além do próprio investimento.

Como analisámos na comparação dos regimes aplicáveis ao licenciamento de loteamentos e obras de edificação, a situação que anteriormente favorecia os condomínios fechados parece agora estar equiparada comparativamente com os loteamentos.

Por outro lado, uma diminuição dos encargos da competência das autarquias contribui favoravelmente para o orçamento dos municípios. Nesta perspectiva a privatização de alguns serviços públicos são normalmente bem acolhidos pelos municípios. Contudo, existe nalguns casos o risco de perda de controlo de algumas situações.

No caso dos condomínios fechados, algumas das supostas competências da responsabilidade dos municípios são desempenhadas pelas administrações de condomínio como sejam a recolha de resíduos sólidos e a manutenção dos espaços verdes, para citar os mais comuns. Nestas situações as autarquias normalmente "agradecem" a intervenção dos privados.

Residentes

Segundo Blakely e Snyder (1999), os habitantes de uma comunidade fechada procuram prestígio, uma imagem, *status*, uma comunidade, privacidade, controlo sobre o espaço e os serviços, ou seja, pretendem sentir-se menos vulneráveis.

Em Portugal, a situação não difere muito. Quem procura viver num condomínio fechado procura essencialmente segurança, maior privacidade, conjunto de serviços e equipamentos, qualidade de vida, e encontrar um refúgio longe da cidade (Anexo ao capítulo VI). Estes são os argumentos mais usuais para quem escolhe viver num conjunto habitacional deste tipo.

A imagem transmitida nas operações de *marketing* de um condomínio fechado é de um lugar de refúgio do caos urbano. A tal ideia de utopia de que falámos. No caso de projectos nos subúrbios ou arredores mais ou menos distantes, assiste-se mesmo a uma vontade de "estabelecer formas de vida análogas às da aldeia" (Fidalgo, 1999). Pretende-se fugir da poluição, dos congestionamentos, da violência e da insegurança urbana, e obter um modo de vida mais em contacto com o campo. Os laços de vizinhança são típicos de uma aldeia, porque se reforça a convivência e os níveis de sociabilização. As quintas, os aldeamentos, ou as *villas* reflectem esta ideia com maior ênfase.

Surgem assim alguns aspectos já referidos e que importa realçar: o sentido de pertença, o sentido de comunidade e a segurança. São três conceitos já discutidos, e associados aos empreendimentos em análise. Pensamos, contudo, que nem sempre podemos falar de sentido de pertença ou sentido de comunidade. O facto de um conjunto de pessoas usufruírem de serviços e equipamentos comuns não contribui para reforçar os laços comunitários. É preciso que surjam realmente valores de partilha - partilha de um território, partilha de experiências ou interacções sociais, partilha de tradições, objectivos, interesses comuns, e estruturas políticas e económicas, e partilha de destino dentro do território (discutimos estas noções no capítulo II).

Nos condomínios nem sempre existe esse espírito de partilha. Ou porque a dimensão do conjunto habitacional é demasiado pequena, ou porque os indivíduos não usufruem dos serviços comuns com a regularidade esperada, ou porque não possuem simplesmente espírito comunitário. Os condomínios situando-se em zonas suburbanas de boa acessibilidade às grandes cidades transformam-se em "colmeias" de onde saem os residentes de manhã, e para onde voltam ao fim da tarde. As transformações sociais da sociedade pós-moderna, com um crescente individualismo e alterações dos laços afectivos entre os indivíduos podem estar na origem dessa falta de sentido de comunidade. Todavia, a procura dos condomínios fechados pode querer significar que se procura o reforço desses laços de vizinhança.

O factor segurança é apresentado como o outro motivo, senão o mais importante. As cidades actuais parecem cada vez mais inseguras, os níveis de criminalidade e violência têm crescido nos últimos anos, e a alegada passividade ou pouca actuação das entidades responsáveis contribuem para a procura de lugares protegidos por muros, vedações, e portões, sistemas de segurança altamente sofisticados, video-porteiros, segurança garantida por empresas privadas, e todo um conjunto de medidas de segurança altamente sofisticados.

O outro tipo de insegurança a ter em conta é a ameaça do espaço público enquanto espaço de circulação. Os condomínios fechados são lugares aprazíveis porque não existe trânsito rápido, as crianças podem brincar livremente sem os perigos da rua. Separação entre espaço circulante e espaço pedonal, medidas de acalmia de tráfego, entre outras, são tidas em consideração e publicitadas nos empreendimentos com alguma dimensão. Em Portugal, muitos condomínios dispõem de parques infantis, prevendo deste modo a segurança dos mais novos e a tranquilidade dos pais.

Em relação aos potenciais residentes, existe algum consenso de que estes pertencem à classe média e média-alta. Reconhecemos que é um pouco vago, mas não existem inquéritos quanto ao perfil dos residentes. No caso dos condomínios fechados de luxo, no entanto, os compradores normalmente apontados pelas imobiliárias são profissionais liberais de sucesso (médicos, advogados, arquitectos), empresários, homens de negócio, altos quadros das empresas, e alguns políticos.

Em Suma

O sucesso dos condomínios fechados é, portanto, determinado em grande parte pelas motivações dos três grupos de intervenientes e pelas relações entre elas. A conjugação favorável dos interesses de cada grupo contribui assim para a proliferação desta forma de produção urbana. Não obstante, existem outras condicionantes que analisámos anteriormente. Referimos todo um contexto teórico na primeira parte que pensamos ter justificado algumas questões que foram levantadas neste capítulo. Por outro lado, acreditamos que o estudo de caso da terceira parte poderá contribuir para a explicação do fenómeno, nomeadamente, na área do Grande Porto.

Uma Definição de "*Condomínio Fechado*"

Uma Definição de Condomínio Fechado Face à Legislação Portuguesa

No início do capítulo pretendemos definir o conceito de condomínio fechado, em termos daquilo que se entende por este tipo de empreendimento. No entanto, para o presente estudo importa confrontar esta definição com a legislação portuguesa e o modo como os empreendimentos em condomínio fechado se enquadram legalmente.

O "condomínio" corresponde ao regime de propriedade horizontal, que se compõe pelo Capítulo VI do Código Civil, Artigos 1414º a 1438º-A (com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 267/94, de 25 de Outubro) e pelos Decretos-Lei nºs 268/94 e 269/94, de 25 de Outubro, que completam o regime.

Interessa assim compreender o instituto da propriedade horizontal. A propriedade horizontal consiste, segundo Costa (1999), no seccionamento por pisos da propriedade, horizontalmente, de modo que cada um fica a constituir uma fracção autónoma, podendo também ser denominada de "propriedade por andares" ou "por pisos". De acordo com este autor, o termo não é totalmente correcto, visto poder existir mais do que uma fracção por piso, o que corresponderá a um seccionamento vertical. Este desvio ao conceito de propriedade horizontal é normalmente referido como "propriedade vertical". De ressaltar que perante uma situação deste tipo deverão contudo existir partes comuns ao edifício, embora por vezes sejam de difícil identificação. A questão da identificação das partes comuns, e da definição do mínimo de partes comuns para a constituição de propriedade horizontal, torna-se mais pertinente quando as fracções não se encontram sobrepostas e, portanto, nem sempre existe um solo comum às fracções. O Código Civil (Artigo 1421º) estabelece como partes comuns:

1. São comuns as seguintes partes do edifício:
   a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
   b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
   c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
   d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.
2. Presumem-se ainda comuns:
   a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;
   b) Os ascensores;
   c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
   d) As garagens e outros lugares de estacionamento;

e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

Efectivamente, na prática, não bastará a existência de partes comuns, sendo condição necessária a interdependência entre as fracções, que se entendem autónomas, e as partes comuns. Essa interdependência deverá ser estrutural, implicando a existência de partes comuns do edifício, e não apenas um logradouro, pátio ou jardim. Esta é uma das razões para os pedidos de licenciamento de obras particulares de projectos apresentados nas Câmaras Municipais caracterizados por mais do que um edifício com uma cave comum, e por vezes com mais algum equipamento de utilização comum dos condóminos. Estes casos são normalmente apresentados como condomínios fechados.

A conjugação da propriedade horizontal e vertical poderá conduzir a variadas soluções arquitectónicas para um único edifício ou para conjuntos de edifícios. Com as alterações introduzidas ao Regime Jurídico da Propriedade Horizontal em 1994, surgiu a noção de propriedade horizontal de conjuntos de edifícios:

Artigo 1438ºA - Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios

O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem.

O autor mencionado anteriormente (Costa, 1999) salienta a importância de dois requisitos fundamentais subjacentes à definição de propriedade horizontal de conjuntos de edifícios. Por um lado, a definição aponta para edifícios "contíguos", o que poderá ter mais de uma interpretação. Os edifícios deverão estar em "contacto", ou bastará estarem simplesmente "próximos". No primeiro caso, estaríamos, por exemplo, face a habitações geminadas ou em banda, enquanto no segundo, poderia tratar-se de habitações próximas ou vizinhas que constituem um todo, como os aldeamentos turísticos ou as quintas reconvertidas num conjunto de unidades habitacionais. O autor refere a existência de *recinto fechado* para a constituição do tal todo, embora a definição em questão não mencione qualquer característica da delimitação do lote. Por outro lado, e em relação ao segundo requisito, "é necessária a existência de partes comuns, e mais ainda, que entre estas e cada edifício privativo haja uma comunhão funcional", ou seja, "é imprescindível a ligação funcional de todos os edifícios" (Costa, A., 1999, p69).

No caso das operações de loteamentos, podem existir igualmente partes comuns regulamentadas pelo estatuto da propriedade horizontal. De acordo com a nova legislação existe compatibilidade entre a regulamentação dos espaços comuns

das obras de edificação – de situações em propriedade vertical – e das operações de loteamento. No caso do loteamento, este deve prever áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos (artigo 43º, nº4, do RJUE), e estas podem ser de natureza privada:

> Artigo 43º (nº4) – Os espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos lotes resultantes da operação de loteamento e dos edifícios que neles venham a ser construídos e regem-se pelo disposto nos artigos 1420º a 1438ºA do Código Civil.

O RJUE remete para este mesmo artigo o caso de obra de edificação "em área não abrangida por operação de loteamento, quando respeitem a edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento" (artigo 57, nº5). A referida legislação equipara o caso de edifícios contíguos a operações de loteamento, prevendo, em ambos os casos, partes comuns privadas sujeitas a regime de propriedade horizontal. Saliente-se que num loteamento, apenas as partes comuns poderão estar submetidas a esse regime. O mesmo sucedia com a anterior legislação, Decreto-Lei nº 448/91, em que "não se estabelece um regime de propriedade horizontal na sua plenitude, mas exclusivamente se estipula que passem a reger-se pelas normas da propriedade horizontal as partes comuns nele referidas. Em tudo o mais se passa como se as mesmas não existissem e, assim, os proprietários não estão sujeitos a quaisquer restrições derivadas da compropriedade impostas aos condóminos e relativas aos prédios. Doutro modo, estar-se-ia a impor uma interdependência entre os adquirentes dos lotes que não é própria de um loteamento" (A. Costa, 1999, p71).

Não obstante a existência das áreas comuns de natureza privada, o mesmo documento legal (RJUE) estipula a exigência de cedências para o domínio público, de acordo com o número 1 do Artigo 44º:

> Artigo 44º - Cedências – O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva e as infra-estruturas que, de acordo com a lei e a licença ou autorização de loteamento, devam integrar o domínio municipal.

As cedências, ao contrário da anterior legislação de 1991, são aplicadas mais uma vez a ambas as situações: loteamento e conjunto de edifícios contíguos com impacto urbanístico significativo. (ver capítulo da legislação) Visto se tratar de áreas a integrar o *domínio público*, facilmente se depreende que estas deverão ficar excluídas de qualquer espaço de natureza privada, nomeadamente de um "condomínio fechado".

A actual legislação (RJUE), e à semelhança da anterior, prevê a possibilidade de gestão privada das partes comuns:

> Artigo 46º - A gestão das infra-estruturas e dos espaços verdes e de utilização colectiva pode ser confiada a moradores ou a grupos de moradores das zonas loteadas e urbanizadas, mediante a celebração com o município de acordos de cooperação ou de contratos de concessão do domínio municipal.

Estas partes comuns, no entanto, "não podem, sob pena de nulidade das cláusulas respectivas, proibir o acesso e utilização do espaço concessionado por parte do público, sem prejuízo das limitações a tais acessos e utilização que sejam admitidas no decreto-lei referido no nº1" (artigo 47º, nº 3), e que diz respeito aos princípios a que devem subordinar-se os contratos administrativos de concessão do domínio público. Fica assim claro que apenas as áreas comuns de um loteamento de natureza privada, e dado que são equiparadas a propriedade horizontal, poderão ser fechadas. As restantes sujeitas a cedência estão sujeitas às regras estipuladas no contrato de concessão efectuado com a Câmara Municipal.

Consultando o Código Civil português deparamo-nos com o direito de tapagem de qualquer proprietário de um prédio:

> Artigo 1356º - A todo o tempo o proprietário pode murar, valar, rodear de sebes o seu prédio, ou tapá-lo de qualquer modo.

Este direito de demarcação da propriedade privada através de muros, sebes ou qualquer outro tipo, está, contudo, sujeita a aprovação das entidades licenciadoras, e portanto também sujeita às políticas locais em matéria de urbanismo.

Em síntese, saliente-se que:

- O alargamento da noção de propriedade horizontal a conjuntos de edifícios contribuiu para uma maior dificuldade na distinção entre propriedade horizontal e loteamento;
- Por outro lado, não esqueçamos que este alargamento na definição pretendeu cobrir determinados tipos de empreendimentos que não tinham figura legal;
- A distinção entre propriedade horizontal e loteamento urbano não resulta unicamente de uma caracterização física da construção;
- A atribuição do instituto de propriedade horizontal a um determinado projecto é resultante do cumprimento dos requisitos de contiguidade dos edifícios – entendida não só como "em contacto", mas também no sentido mais lato de vizinhança e de proximidade – e de ligação funcional entre os edifícios pelas partes comuns, de modo a existir uma interdependência entre as fracções constituintes de cada edifício e as partes comuns;

- Uma operação de loteamento poderá contemplar áreas para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos de natureza privada e que sejam regidas pelo estatuto de propriedade horizontal;
- No caso geral, tanto os empreendimentos em propriedade horizontal (de conjuntos de edifícios contíguos) como os loteamentos com áreas comuns privadas, poderão encarnar a figura de "condomínio fechado", desde que as áreas de cedência para domínio público, quando necessárias, se encontrem fora do recinto fechado.

Definição de "Condomínio Fechado" no Âmbito da Investigação

Com base na legislação portuguesa e no âmbito da investigação entendemos por **"condomínio fechado"**:

> "um ou mais edifícios de uso predominantemente habitacional, e respectivos espaços adjacentes, constituindo um conjunto delimitado por um muro, gradeamento ou qualquer outro tipo de vedação, separando o espaço privativo do exterior e dispondo de um sistema de controlo de acesso a pessoas estranhas ao empreendimento, e pertencente a vários titulares tendo cada um deles direitos exclusivos sobre uma ou mais fracções determinadas, ou lotes, e sendo, ao mesmo tempo, comproprietário dos elementos ou espaços que constituem as partes comuns do empreendimento".

Os projectos analisados neste trabalho deverão, portanto, respeitar estas características: em relação ao regime de administração da área do projecto, e em relação às características de delimitação do lote ou parcela. Consideramos que o acesso será controlado embora não seja condição necessária a existência de um sistema de segurança. Pensamos que ao falar de um "sistema de segurança" se excluem por vezes casos em que existe controlo mas não obrigatoriamente segurança.

No entanto, não são completamente excluídos no âmbito do estudo de variantes aos condomínios fechados, nomeadamente casos de condomínios reservados, privados, ou outras situações que se revelem de interesse.

A Proliferação dos Condomínios Fechados em Portugal

Na revisão da literatura encontramos frequentemente a referência à década de 80 e 90 como o período a partir do qual começam a surgir os condomínios fechados nos EUA e restantes países onde este fenómeno alastra. No estudo desenvolvido por Blakely e Snyder (1997) apresentam-se alguns valores para o número de comunidades fechadas nos EUA (ver figura VI.1). Embora se registem outras formas de conjuntos habitacionais fechados desde o fim do século XIX, o grande *boom* das "comunidades fechadas" verifica-se no período a partir da década de 80. A década de 80 corresponde a um período de aumento de procura destes empreendimentos e na década de 90 os números apontam já para uma tendência generalizada em muitas regiões dos Estados Unidos.

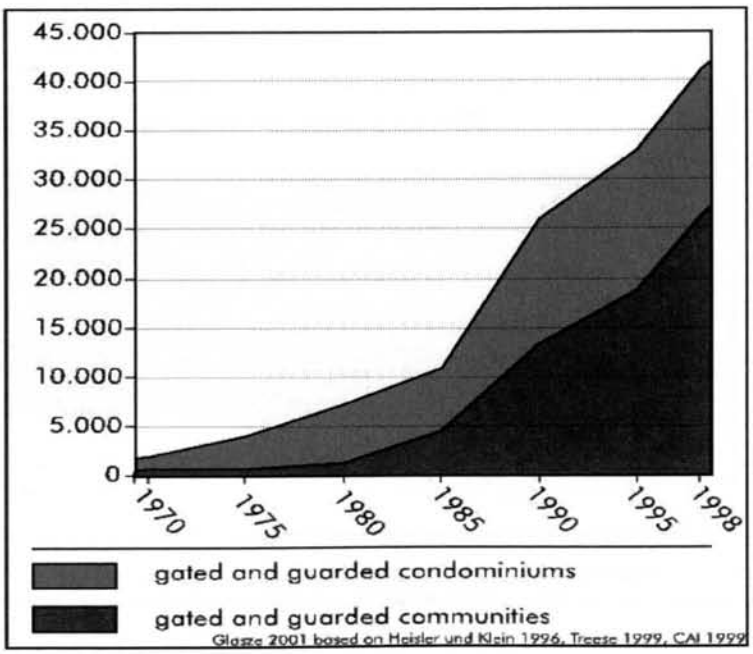


Figura VI.1 – O aumento de "Condomínios e Comunidades Fechadas" nos EUA
Retirado de: Webster (2003) (*Fonte*: Webster, Glasze and Frantz 2002, Figure 1, p316)

Os dois primeiros empreendimentos com alguma relevância que apareceram em Portugal foram a Quinta do Lago no Algarve e a Quinta da Marinha em Cascais. No caso da Quinta do Lago, foi a primeira quinta a ser concebida como condomínio. Foi idealizada em 1970 e inaugurada em 1972. Desde então verificou-se uma maior

procura na década de 80 e nos anos de 1997 a 99. O empreendimento destina-se predominantemente a segunda habitação e inclui residentes portugueses e estrangeiros: 40 a 42% ingleses, 16 a 17% de alemães e 10 a 11% de portugueses (valores retirados de Mateus, *et al.*, 2002). A Quinta da Marinha, embora tenha surgido bastante depois, tem alguma importância por ser o primeiro projecto deste tipo na região de Lisboa, a ter já uma componente de habitação permanente.

Nos anos 90 o fenómeno parece proliferar nas duas principais áreas metropolitanas e no Algarve. Os anos de 1998 e 99 realçam-se como dois anos particularmente favoráveis à expansão imobiliária, em especial da habitação de luxo (Ferreira *et al.*, 2001).

No estudo realizado por Raposo (2002) sobre a Área Metropolitana de Lisboa foram identificados 97 condomínios fechados para os anos de 1985 a 1999, correspondendo a 10571 fogos. Note-se que estes foram inventariados a partir de informação basicamente recolhida em anúncios comerciais dada a dificuldade na obtenção de dados realçada pela autora.

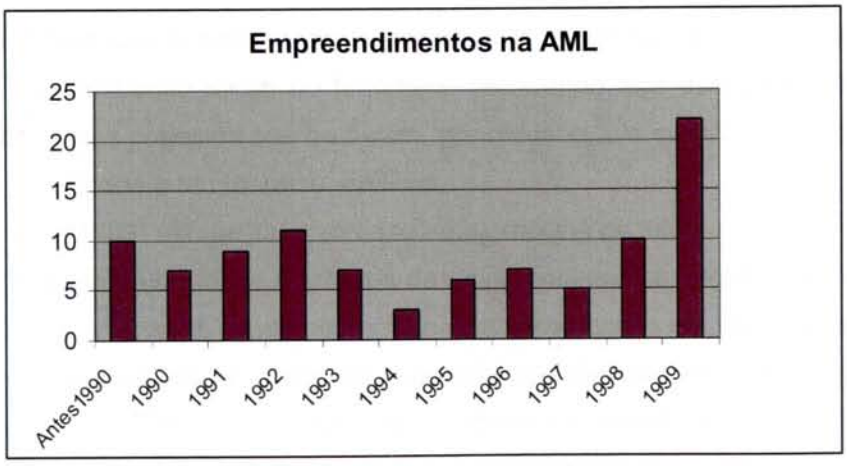


Figura VI.2 – Evolução do número de empreendimentos (condomínios fechados, privados, outros e sem referência) na Área Metropolitana de Lisboa de 1985 a 1999 (*Fonte*: Raposo, 2002).

Estudando um conjunto de aproximadamente uma centena de condomínios fechados na AML, a autora começa por analisar as imagens sociais que se podem encontrar em registos públicos, nomeadamente na comunicação social e na publicidade. Considera, assim, que "os textos, e as imagens que transportam, constituem instrumentos de construção social da realidade dos condomínios fechados". Numa segunda fase analisa ainda os diplomas jurídicos que além de permitirem a sua regulação, também o definem socialmente.

O estudo apresenta uma caracterização dos casos referenciados quanto a dimensões, tipo de edifícios, número de fogos, tipologias, tipo de equipamentos, e sistemas de segurança. Após a análise por concelho da AML, o trabalho propõe uma classificação dos empreendimentos estudados em três classes: condomínios de apartamentos, condomínios de moradias e grandes empreendimentos.

Concelhos	Tipo de Edifícios			Total
	Apartamentos	Moradias	Mistos	
Almada	0	0	1	1
Amadora	1	0	0	1
Cascais	31	8	4	43
Lisboa	21	1	1	23
Mafra	4	1	0	5
Oeiras	5	2	0	7
Palmela	1	1	1	3
Sesimbra	0	1	1	2
Setúbal	2	3	1	6
Sintra	1	3	2	6
Total	*66*	*20*	*11*	*97*

Quadro VI.4 – Número de empreendimentos por concelho e por tipo de edifícios (*Retirado* de Raposo, 2002)

Saliente-se que o trabalho de investigação se debruça sobre a importância da pesquisa da construção social do fenómeno recorrendo, por exemplo, à análise da publicidade destes projectos que traduzem, por um lado, a sugestão da segregação, e por outro, a chegada a um "paraíso" artificial.

Ferreira (1998) apresenta, com base numa recolha de informação em revistas da especialidade, em publicidade e folhetos de empreendimentos, alguns dados relativos a 1998. De um total de 96 condomínios fechados identificados em Portugal em 1998, o estudo debruça-se sobre 87 casos, os quais são classificados em urbanos (43) e não urbanos (44). A maior concentração de condomínios verifica-se na envolvente de Lisboa acompanhando os eixos de maior acessibilidade e em locais privilegiados quanto ao valor paisagístico. Na área do Porto e arredores embora o fenómeno seja posterior a Lisboa, considera estar a implantar-se com sucesso. Refere ainda um caso isolado para a Ilha de Porto Santo, na Região Autónoma da Madeira. A autora estima que cerca de 80 mil habitantes estariam a viver temporária ou permanentemente em condomínios fechados em Portugal, no ano de 1998.

A mesma autora (Ferreira *et al.*, 2001) num estudo posterior desenvolvido no âmbito do Centro de Estudos de Geografia e de Planeamento Regional apresenta dados actualizados para o ano de 2000 (estudo considera valores até final de Dezembro). Utilizando as mesmas fontes de informação referencia 424

empreendimentos em todo o país com características de condomínio habitacional fechado.

Distrito	Nº de cond. fech. referenciados	Percentagem de cond fech (%)
Aveiro	12	2,8
Beja	1	0,2
Braga	6	1,4
Coimbra	6	1,4
Faro	38	9,0
Funchal / Madeira	1	0,2
Leiria	14	3,3
Lisboa	209	49,3
Portalegre	1	0,2
Porto	75	17,7
Santarém	15	3,5
Setúbal	41	9,7
Viana do Castelo	5	1,2
TOTAL	*424*	*100*

Quadro VI.5 – Distribuição de condomínios habitacionais fechados, em Portugal, por distrito (Dez 2000) (*Retirado de:* Ferreira *et al.* (2001))

A área de Lisboa concentra cerca de 60% dos empreendimentos (com o somatório dos distritos de Lisboa e Setúbal) e o Porto quase 20%. De uma maneira geral, as zonas com maior representação correspondem aos concelhos mais litorais e junto às duas principais cidades, ou seja, traduzem evidentemente as zonas com maior densidade urbana e populacional.

No caso do distrito do Porto, em que são identificados 75 condomínios, a distribuição ao nível do concelho, em 2000, é apresentada no Quadro VI.6.

Concelhos	Nº de cond. fech.
Baião	1
Gaia	19
Gondomar	2
Lousada	1
Maia	10
Marco de Canavezes	1
Matosinhos	8
Porto	31
Valongo	2

Quadro VI.6 – Distribuição de condomínios habitacionais fechados, por concelho, no distrito do Porto (Dez 2000) (*Retirado* de Ferreira *et al.* (2001))

Os concelhos de Gaia, Maia e Matosinhos, juntamente com o Porto, apresentam o maior número de condomínios. São os concelhos com natureza urbana mais acentuada e com os principais eixos de acessibilidade ao Porto.

Para além destes trabalhos, não existe muita informação estatística disponível

sobre o fenómeno em Portugal. Existe apenas um conjunto de artigos de jornal, a que faremos referência, com alguns dados do mercado imobiliário. Refira-se que o facto de não existir uma definição clara do conceito e de não existir um estatuto próprio no acto de licenciamento dificulta a recolha de informação.

As diferenças entre o total de empreendimentos e o ritmo de crescimento nas várias áreas do país depende não só do mercado imobiliário e da procura e perfil dos compradores, como também de diversos entraves como a diferença de regulamentação urbanística entre os vários concelhos. Esta diferença reside nas diferenças dos regulamentos dos planos directores municipais, dos regulamentos das taxas urbanísticas e, também, de formas de apreciação dos processos de licenciamentos e práticas internas das câmaras municipais.

O Mercado Imobiliário dos Condomínios Fechados

Os intervenientes que estão na origem das metamorfoses dos aglomerados são um conjunto de agentes – promotores, investidores, empresas, autoridades estatais e locais e mesmo as famílias – cada um deles com os seus próprios interesses. Verifica-se, no entanto, que por vezes os intervenientes identificados com o planeamento local não são os mais influentes, revelando-se o mercado de solos como o grande controlador e modelador do resultado final.

Desde já convém esclarecer que não pretendemos fazer aqui uma análise do mercado imobiliário. Apenas pensamos ser interessante referenciar alguns artigos[2] de carácter pouco científico mas que traduzem algumas dinâmicas do mercado imobiliário português no que diz respeito aos condomínios fechados, nomeadamente, aqueles empreendimentos com uma dimensão considerável e os considerados "de luxo".

Ao abrirmos o jornal ou as revistas da especialidade (sobre o imobiliário) somos invadidos por *slogans* publicitários de uma nova forma habitacional de "qualidade" – "quintas", "*villas*", "aldeias", "jardins", "terraços", ou "condomínios". Ao valor imobiliário destes empreendimentos está intrínseco não só o valor da habitação como também de todo um conjunto de equipamentos e serviços disponibilizados pelo conjunto habitacional.

[2] Um conjunto de artigos publicados no jornal Expresso no Caderno Imobiliário sobre os "Condomínios Fechados".

A habitação é hoje vendida como se tratasse de um produto. As técnicas de *marketing* são aplicadas de forma a vender-se uma habitação de qualidade, mas também um novo modo de habitar, um estilo de vida, e mesmo um *status* social. A ideia de que se adquire um *status* ao adquirir um apartamento ou moradia num condomínio fechado é transmitida porque estes tipos de conjuntos habitacionais estão associados a uma imagem de segurança e qualidade, mas também de luxo.

Os condomínios fechados, principalmente os grandes empreendimentos, dirigidos às camadas sociais mais abastadas correspondem apenas a uma pequena percentagem. As mediadoras imobiliárias afirmam, contudo, que esta fasquia do mercado nunca é problema. A procura supera sempre a oferta. Advogam que se vende um conceito de qualidade de vida, e que existem pessoas dispostas a pagar bem por uma arquitectura de qualidade, boas áreas, boa localização, e boas vistas. Existe, por exemplo, bastante procura de habitação deste tipo nas zonas históricas de Lisboa. O problema da oferta, nestes casos, é a disponibilidade de terrenos vagos ou disponíveis para serem transformados em apartamentos de luxo.

A recuperação de casas apalaçadas é uma modalidade que começa a surgir um pouco pela capital, justificada pela tal falta de terrenos vagos para novos empreendimentos e, por outro lado, pela vontade de criar espaços habitacionais de luxo com vestígios arquitectónicos de outras épocas.

Outra tendência é o aproveitamento de antigas quintas, normalmente com zonas verdes envolventes que se tentam preservar. A casa principal é por vezes transformada em zona comum do condomínio ou simplesmente transformada em apartamentos. Encontramos alguns casos com esta solução também na área do Grande Porto.

Embora os dados revelem uma sobrevalorização quer dos valores de aquisição quer de manutenção do condomínio, o facto é que se confirma uma procura deste tipo de empreendimentos. Em comparação com alternativas de habitação em moradias unifamiliares, a opção dos condomínios, quer em apartamentos quer em moradias, apresenta vantagens resultantes de economias de escala desencadeadas pelo facto dos serviços serem prestados colectivamente. Já referimos este aspecto quando abordámos a questão da privatização. Se uma família decide viver numa moradia unifamiliar deverá sustentar todas as despesas isoladamente, e raramente poderá usufruir de todos os serviços disponibilizados pelos condomínios. Acresce a este factor, outro aspecto bastante importante, a elevada segurança característica destes conjuntos habitacionais.

O factor segurança e a disponibilização de um conjunto de serviços colectivos, aliada a uma componente de "estar na moda residir num condomínio fechado", parecem ser as principais razões apontadas pelos mediadores imobiliários para o sucesso destes empreendimentos.

Convém salientar que os dados apresentados correspondem a uma elite do mercado e a situações na sua maioria na Grande Lisboa. Devem, portanto, ser considerados como valores extremos. A globalidade do mercado de condomínios fechados aproxima-se um pouco mais dos usuais tipos de habitação. Segundo contactos[3] que realizámos com mediadoras, o preço de uma habitação em condomínio fechado poderá estar sobrevalorizada em 10 a 20% em relação a uma equivalente num edifício normal. Essa sobrevalorização é justificada pelo valor acrescentado de um condomínio fechado – a tal segurança e equipamentos – embora nem sempre esta justificação esteja bem fundamentada. Por vezes vende-se uma "utopia distópica".

Contudo, o mercado dos condomínios fechados não corresponde somente às "casas dos ricos". Os condomínios fechados atingem a classe média e média-alta, oferecendo, assim, uma vasta gama de habitações, tipologias, serviços e preços. Como já foi dito, a falta de informação disponível não nos permite analisar o mercado imobiliário por gamas (apontando para diversas classes sociais), sectores (por primeira ou segunda residência), tipos (consoante os serviços e equipamentos) e por localização (geográfica e urbana / suburbana).

Normalmente são apontadas críticas a estes guetos de ricos, por serem contrários aos princípios de pluralidade urbana e de integração social. No entanto, alguns defendem que a qualidade do projecto, os materiais utilizados e a preservação de património natural são aspectos importantes a ter em consideração. Essa qualidade do projecto resulta nalguns casos "da fama" do autor de projecto. Nomes de arquitectos conhecidos fazem inclusive parte da publicidade que é feita aos empreendimentos.

Opiniões diversas (quer da parte dos promotores, autarcas ou residentes) defendem que se está a produzir cidade de qualidade. Contudo, nós (e alguns urbanistas) acrescentaríamos "é pena ser uma forma de fazer cidade fragmentada e fechada". Não pretendemos, contudo, afirmarmo-nos radicalmente contra esta forma de produzir. Pensamos que os casos devem ser ponderados nas suas várias situações.

[3] Contactos realizados com a Remax Portugal e com representações de mediadoras na feira do Imobiliário realizada na AIP, no Porto em 2002.

Um Novo Produto Imobiliário

Um novo produto imobiliário, sob a forma de condomínios fechados, vai surgir em resposta aos inúmeros factores, apontados ao longo deste capítulo, como responsáveis e condicionadores de um novo modo de produção urbana.

O produto imobiliário não se restringe a um conjunto de características formais do conjunto habitacional. Um novo produto imobiliário é provavelmente consequência de distintos modos de produção que resultaram nesse novo produto.

Como referimos, verifica-se nas últimas décadas, um acentuar da produção habitacional através dos grandes empreendimentos. Os promotores vão surgir como responsáveis por estes grandes conjuntos habitacionais, alterando o funcionamento do mercado imobiliário.

Raposo (2002), no seu estudo sobre os condomínios fechados na AML, defende que os condomínios fechados constituem um novo produto imobiliário, com lógicas semelhantes às de outros processos de produção, comercialização e consumo, destacando-se por uma forte componente simbólica.

Os modelos que surgem no contexto internacional são importados para Portugal porque o contexto nacional o permite, e porque o momento é propício. Trata-se de uma moda que começa por surgir nos EUA, resultado de uma cidade contemporânea com características pós-modernas. Mas a moda é importada porque os problemas urbanos que suscitam o seu aparecimento também se verificam noutros locais. De que modo esses problemas existem no contexto português, e nomeadamente no Grande Porto, é o que pretendemos averiguar com o estudo de caso apresentado na terceira parte da dissertação.

Síntese

Começámos por apresentar de que modo os condomínios fechados são introduzidos em Portugal, destacando as mudanças verificadas ao nível do processo produtivo. Analisámos as condicionantes legais que suscitaram a proliferação do modelo no contexto nacional e, por fim, as vantagens e motivações dos vários

intervenientes neste tipo de produção habitacional.

Apresentámos uma definição de "condomínio fechado" para o âmbito do nosso estudo, conjugando nomeadamente o conceito de propriedade horizontal alargado com características mais formais do tipo de delimitação do recinto.

Por fim, abordámos o crescimento verificado, principalmente na última década, deste tipo de conjuntos habitacionais.


575

PARTE III

Quando percorremos as ruas da cidade do Porto, protagonizamos vários olhares. Podemos apreender as marcas dos acontecimentos históricos, observar as cores das construções, ouvir as músicas dos santos padroeiros, ouvir as vozes dos pregões nas ruas, ler os nomes das ruas segundo os ofícios das gentes, cheirar o perfume das camélias nos jardins, e ver as pombas a esvoaçar nas praças. Podemos perceber o movimento das pontes e vias de acesso que se cruzam desde a margem até à foz do rio Douro. Podemos escutar as conversas das pessoas nos cafés e adivinhar críticas, sonhos e projectos. O Porto em que vivemos numa passagem do presente é simultaneamente o Porto do passado, testemunho histórico, e o Porto do futuro, indício de utopias, mais ou menos realizáveis.

A variedade de leituras que a cidade nos permite obter comprovam que tudo o que afecta o portuense, afecta o Porto. Ao conjugar necessidades, preocupações e actividades, o Porto tem vindo a construir-se num espaço próprio, ao longo do tempo, espelhando um modo de ser Portuense. Podemos estudar os vários registos deixados pelas diferentes populações que habitaram o Porto, como se estivéssemos a ler um palimpsesto[1]. Essas camadas são visíveis no arqueosítio da rua de D. Hugo, ao lado da Sé Catedral, onde podemos ver vestígios de paredes datadas de épocas diferentes, mas sobrepostas numa mesma área.

A forma portuense de habitar o território evoluiu desde o pequeno burgo até à cidade moderna com os seus arredores. O carácter activo e empreendedor que lhe valeu o título de "invicta", parece ainda representar um traço representativo do Portuense. Contudo, também o Porto reflecte as tendências, as qualidades e os vícios de qualquer outra cidade global contemporânea. Os condomínios fechados como forma residencial representativa das cidades modernas são um exemplo disso.

Após uma contextualização da produção de condomínios fechados ao nível internacional e nacional, pretendemos nesta terceira parte, focalizar o estudo no Grande Porto.

Analisamos a evolução do tipo de desenvolvimento urbano, no que diz respeito ao sector habitacional na região do Grande Porto.

---

[1] Manuscrito em pergaminho, que os copistas medievais raspavam para sobre eles escreverem de novo, mas do qual se tem conseguido, em parte, fazer reaparecer os primitivos caracteres.

Evidenciamos, ainda, como se processa o mecanismo de produção urbana ao nível dos cinco concelhos que constituem o Grande Porto. Realçamos as particularidades, as semelhanças, e as tipologias. Pretendemos, deste modo, contribuir com algumas conclusões quanto ao processo produtivo desta forma habitacional – os condomínios fechados.

VII. O GRANDE PORTO

Introdução

O nosso estudo tem versado a análise do fenómeno dos condomínios fechados como um novo modo de fazer cidade. Trata-se, portanto, de um estudo ao nível urbano – central e suburbano. Os condomínios em Portugal poderão ser analisados segundo duas perspectivas diferentes consoante a natureza da residência: permanente ou sazonal, ou seja, condomínios de carácter urbano ou de carácter turístico (ou sazonal). Ao longo do nosso trabalho, abordámos sempre as questões habitacionais numa lógica urbana e, portanto, o nosso território de estudo integra-se numa área metropolitana — a Área Metropolitana do Porto.

Pretendemos neste capítulo apresentar a justificação da escolha da área de estudo e fazer uma sucinta caracterização da área em questão. De igual modo, e no âmbito do trabalho que temos vindo a desenvolver, abordamos um breve enquadramento dos modos de produção de cidade específicos da área de estudo.

A Unidade Territorial do Grande Porto

A cidade do Porto, e a sua área envolvente, constitui um exemplo relevante para analisar o fenómeno dos condomínios fechados, pela sua diversidade de modos de produção e nomeadamente de tipologias desta forma habitacional. Ao pensarmos nesta região, enquanto território físico de análise surgem normalmente dois níveis: o Porto enquanto cidade ou concelho e a Área Metropolitana do Porto (AMP) – o nível concelhio e o nível metropolitano.

A cidade do Porto confunde-se com o próprio concelho (o perímetro urbano coincide com o limite do concelho) e representa uma unidade territorial demasiado restrita para o objectivo da nossa análise, visto praticamente não incluir áreas de expansão urbana de carácter suburbano. Por outro lado, a AMP constituída pelos nove concelhos (Porto, Matosinhos, Maia, Gondomar, Vila Nova de Gaia, Póvoa de Varzim,

Vila do Conde, e Espinho), representa uma área demasiado vasta, no sentido em que surgem sinais de ruralidade dos concelhos mais periféricos que se afastam da noção de espaço metropolitano quer em termos físicos quer em termos conceptuais.

Consideramos, pois, que o nosso estudo implica a consideração de áreas pertencentes e limítrofes ao Porto. A unidade territorial concelhia apresenta-se como a mais indicada em termos de facilidade de obtenção de dados. Daí que tenhamos escolhido como área de estudo, o conjunto de concelhos que constituem o que normalmente se designa por Grande Porto e que abrange o concelho do Porto e os seus concelhos limítrofes: Matosinhos, Maia, Gondomar e Vila Nova de Gaia, num total de 76 freguesias (Figura VII.1).

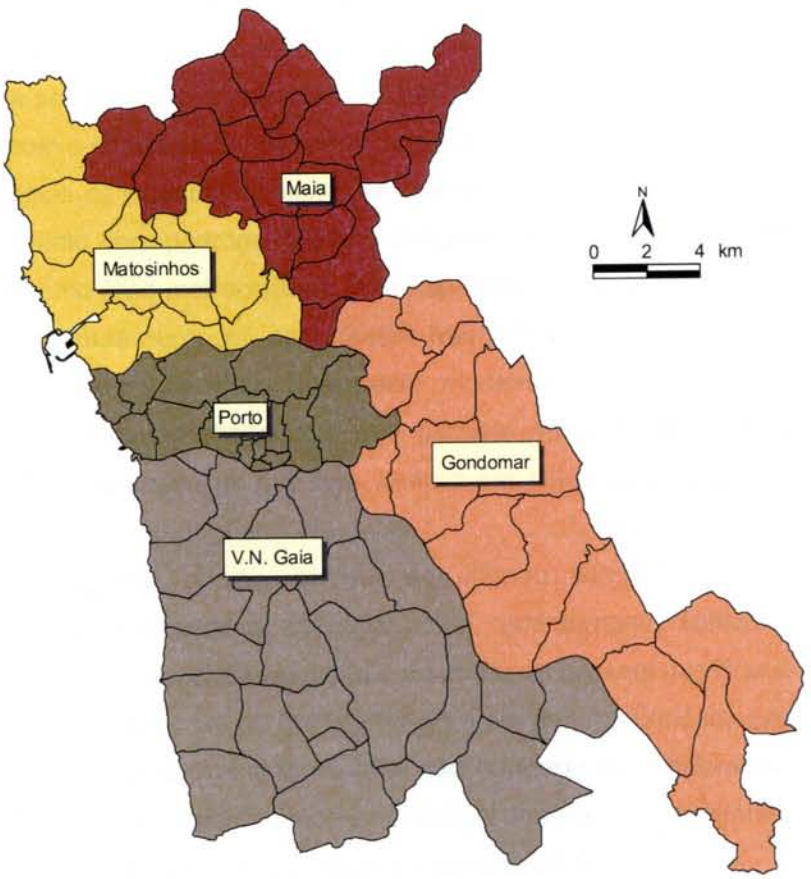


Figura VII.1 – Os concelhos que constituem o Grande Porto

A caracterização do território do Grande Porto implica necessariamente uma referência aos processos de transformação que se têm vindo a desencadear nesta área.

A base deste território apresentava-se como uma matriz rural de povoamento disperso. O Porto destaca-se inicialmente como um centro com forte poder de atracção, à volta do qual encontramos pequenos aglomerados urbanos.

O crescimento da área vai progredir sobre essa base através do reforço do centro (Porto) e de povoamento junto às vias, desenhando uma paisagem "rendilhada" de carácter tendencialmente disperso mas com alguma definição linear.

A suburbanização começa a manifestar-se com o crescimento do Porto mas também com a condensação em determinados núcleos periféricos. Este processo surge de um fenómeno complexo resultante do poder centrípeto do núcleo central – a cidade do Porto – conjugado com o fortalecimento de base económica e demográfica de centralidades existentes na periferia (Pinho, *et al.*, 1999; Pinho, 2003; Vazquez, 1992). Começa-se, assim, a evidenciar um território que já podemos denominar de metropolitano com o acentuar do fenómeno da descentralização.

A importância da indústria difusa na envolvente ao concelho do Porto iria marcar um desenvolvimento com padrões distintos daqueles que usualmente estão na base da formação de uma área metropolitana. A industrialização desta região, refira-se que tardia face à conjuntura europeia, seria, assim marcada por duas componentes: uma indústria difusa que persiste ainda hoje (têxtil, madeiras, calçado, etc) e uma outra componente, de carácter metropolitano que persiste nalguns casos mais ligada a sectores mais especializados ou que tem vindo a ser substituída cada vez mais por serviços.

O Porto, enquanto cidade, sempre se afirmou como líder num território heterogéneo. A sua capacidade de liderança actua, recentemente, sobretudo ao nível da diversificação dos serviços, da inovação e da oferta de pessoal qualificado.

Mas, o poder de atracção do Porto começa a ser contrabalançado pela força do anel envolvente. Este facto é notório na evolução do mapa de temperaturas urbanas das décadas de 80 e 90. Encontramos um reforço dos espaços periféricos face ao "submergir" do Porto enquanto protagonista do território do Grande Porto.

A revisão da literatura (Pinho, et al., 1999; Pinho, 2002; Pinho 2003; Vazquez, 1992) e estudos realizados para a Área Metropolitana do Porto evidenciam este fenómeno a uma escala metropolitana. A representação das dinâmicas de

povoamento recorrendo ao método cartográfico das temperaturas urbanas[1], que mede em cada ponto a influência do povoamento circundante, tem a vantagem de não incorporar distorções normalmente associadas aos limites administrativos (Figura VIII.2).

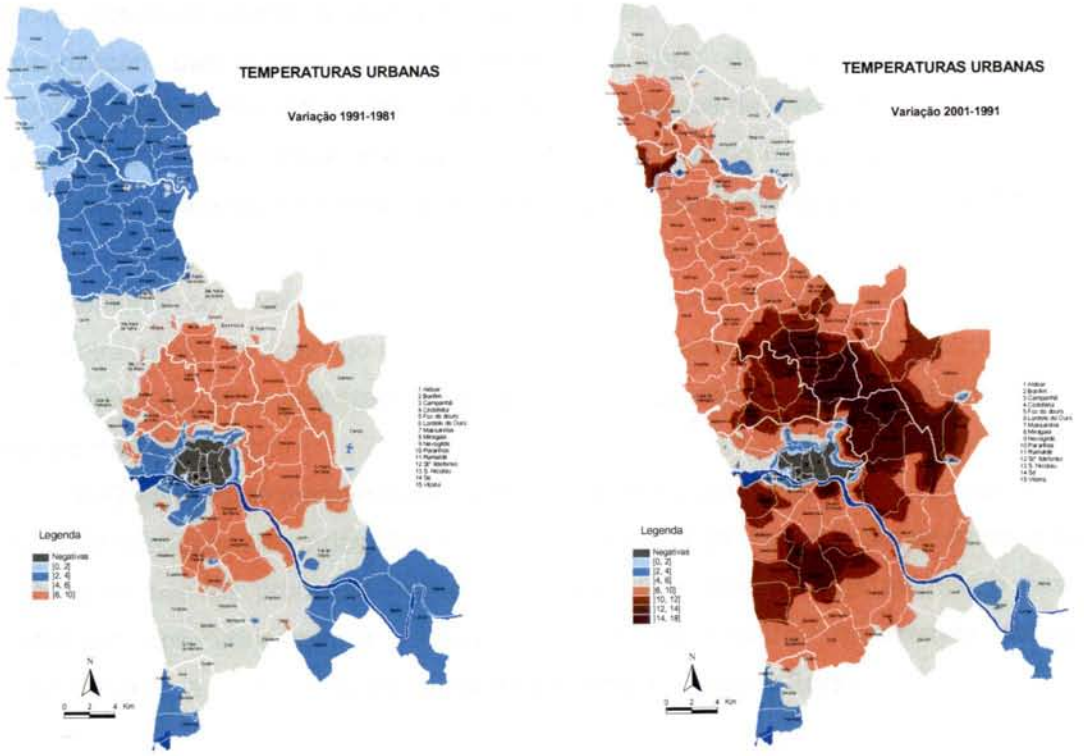


Figura VII.2 – Variação das Temperaturas Urbanas na Área Metropolitana do Porto, para os períodos 1981-1991 e 1991-2001 (*Fonte*: Laboratório de Planeamento do Território e Ambiente, SPTA - FEUP)

Concentrando-nos na região do Grande Porto é possível salientar o arrefecimento do centro do Porto que se estende também à cidade de Vila Nova de Gaia. Pelo contrário, o anel circundante apresenta variações positivas, ou seja, manchas de aquecimento que se acentuam na década de 90. Destacaríamos, assim, algumas manchas dos concelhos da Maia (Vermoim e Águas Santas), Gondomar

[1] O método das temperaturas urbanas baseia-se "na avaliação dos efeitos acumulados exercidos pela população da unidade administrativa de base considerada /freguesia, concelho, etc) e pela população das unidades envolventes. A influência destas últimas exerce-se de modo directamente proporcional à sua própria população, diminuindo com o seu afastamento (variando na razão inversa da distância)" (Vazquez e Teixeira, 1997).

(Ermesinde, Rio Tinto e Baguim do Monte) e Vila Nova de Gaia (Vilar do Paraíso e Canelas). Assistimos, deste modo, a uma dualidade demográfica do tipo centro-periferia, acentuando o eixo Norte/Nascente, e atenuando diferenças espaciais entre litoral e interior (Vazquez, et al., 1997).

A descentralização fortalecida por fortes investimentos é reforçada por uma rede viária que conjuga acessibilidades radiais e concêntricas, propiciando alguns pólos de maior desenvolvimento e concentração espacial. Se anteriormente assistimos a linearização das formas de urbanização ao longo de vias, no presente as manifestações territoriais apontam no sentido de espaços de crescente "fragmentação funcional e locativa" (Oliveira e Vázquez, 2003) reflectindo novas formas de uso do solo com acentuadas descontinuidades mas paralelamente elevada conectividade.

O anel envolvente evidencia também um fortalecimento de fixação do emprego, recentemente ao nível do terciário e não só do sector industrial (Pinho, 2003). A descentralização do emprego acompanhando a descentralização residencial conduz a um cenário de forte polarização desse anel em oposição ao enfraquecimento do núcleo metropolitano.

O Grande Porto apresenta-se, deste modo, como um território heterogéneo. Este território resultado das várias dinâmicas urbanas ao longo dos anos serve de base às actuais formas de produção habitacional, das quais pretendemos estudar o caso particular dos condomínios fechados. No ponto seguinte tentaremos referir, sucintamente, a evolução da produção habitacional no Grande Porto.

A Produção Habitacional no Grande Porto

Podemos considerar que a actual produção habitacional da região do Grande Porto tem como principais antecedentes os modos de habitação que se desenvolveram na segunda metade do século XX. As principais mudanças que se verificaram em meados desse século foram já por nós referidas no capítulo da "Cidade Fragmentada" em relação a Portugal. Pretendemos agora muito sucintamente salientar alguns aspectos que consideramos relevantes para a compreensão do fenómeno no Grande Porto.

O problema da habitação na cidade do Porto é antigo e agrava-se, na segunda metade do século XIX, em consequência do aumento da população vinda do campo

em busca de emprego no processo de industrialização. Esta população operária começa por ocupar o centro histórico dando origem a uma sobrelotação das habitações. Surgem denominações como "colmeias humanas" ou "casas da malta" (CMP, 2001a). Dada a elevada densidade populacional, começam a surgir construções nas traseiras dos edifícios da classe média baixa – "fileiras de pequenas casas, em geral com um único piso, dispostas perpendicularmente à rua, ao longo de lotes estreitos, geralmente com 5,5m de frente e 100m de profundidade, às quais se acedia através de um estreito corredor" (CMP, 2001b, p16). Por vezes, encontram-se casos de mais de uma fila quando a ilha era construída em mais de um lote. As ilhas possuem menos de 20 casas, e cada casa tem uma área média ocupada de 16 m^2. São formas paralelas de enclausuramento, de criação de condições de interiorização, e de exclusão social.

Estes trabalhadores com poucos recursos económicos vão constituir a principal população habitante das "ilhas" que surgem no século XIX. Em 1832 existem cerca de 200 ilhas com cerca de 8000 habitantes, e no fim do século XIX cerca de 30% da população da cidade vive em ilhas (CMP, 2001b). Esta forma habitacional vai alastrar-se até às primeiras décadas do século XX, predominando em freguesias como Bonfim e Campanhã, junto das áreas industriais.

Esta forma habitacional é resultado da iniciativa privada da classe média (baixa). Investidores com maior capacidade financeira vão tentar enveredar por outras soluções com melhores condições em termos de qualidade habitacional e salubridade. No entanto, essa melhoria habitacional repercute-se num aumento das rendas, como forma de rentabilizar o investimento, daí que não tenha obtido muito sucesso junto das classes mais baixas e sem tantos recursos.

O crescimento e a descentralização vão caracterizar as transformações urbanas na AMP entre os anos 50 e 80 (Cardoso, 1996). O crescimento acompanha o crescimento demográfico de outras zonas, num processo normal de evolução. A descentralização é marcada por uma perda de população nas freguesias mais centrais do Porto, e em contrapartida um aumento da população nas freguesias mais exteriores ao concelho, aumento esse que é superior à perda.

Importa, contudo, salientar que essa descentralização assenta inicialmente numa elevada autonomia dos concelhos periféricos (Vazquez, 1992). Essa autonomia resulta de uma elevada densidade populacional nesses concelhos acompanhando o processo de urbanização e de uma rede de transportes de baixo custo permitindo uma boa

acessibilidade. Essa autonomia viria a desvanecer-se e a descentralização toma um carácter de suburbanidade a partir da segunda metade do século XX.

A tendência de desenvolvimento do sector terciário irá restruturar a AMP em termos sociais como reflexo do que se passa a nível nacional. Assim, surge uma nova burguesia, o proletariado industrial cresce lentamente e os trabalhadores do sector agrícola tendem a decrescer. O crescimento corresponde, portanto, àqueles que detêm um maior poder de compra, favorecendo as condições necessárias para um aumento da mobilidade ocupacional (Cardoso, 1996). A produção habitacional vai, deste modo, sofrer um impulso derivado do contexto socio-económico.

Ao nível da intervenção pública, o Plano de Melhoramentos da Cidade do Porto, aprovado pelo Decreto-Lei nº 40616, de 20 de Maio de 1956, é responsável por intervenções que desencadeiam profundas alterações urbanas, nomeadamente ao nível do sector habitacional.

Este plano liberta as edificações da sua relação directa com as ruas, desenvolvendo outras morfologias mais autónomas da rua e de maiores dimensões. Nasce uma nova forma denominada de empreendimento, mais ou menos integrada na estrutura urbana existente.

Outro aspecto relevante é a abolição de "ilhas" que constituem uma ameaça em termos de higiene sanitária. A desadequação e a falta de salubridade representam, assim, dois motivos imprescindíveis à reconversão dessas áreas, e referidos no Plano de Melhoramentos. Não esqueçamos, contudo, um outro factor determinante – a necessidade da Câmara Municipal rentabilizar o solo afecto a essas ilhas.

Será interessante referir uma comparação apresentada por Seixas (1999) entre as ilhas do Porto e os modernos condomínios fechados. Na realidade trata-se de formas habitacionais com características de: isolamento, exclusividade de espaço colectivo, incentivo à convivência num espaço de vizinhança, e controlo de acesso a estranhos ao conjunto habitacional. Por outro lado, são duas formas opostas: "ilhas dos pobres" e "ilhas dos ricos". A predominância das questões de interioridade conduzem ainda a um cenário de "cidade do avesso", onde se escondem os extremos, esconde-se a riqueza e esconde-se a pobreza.

As ilhas, sinais de "selvajaria urbana, essas tocas e tugúrios imundos e infectos passaram a ser as chagas onde a cidade e a civilização agoniza sob os seus focos de infecção" (Seixas, 1999). Acontece em meados do século passado e no presente, embora com uma lógica oposta.

O plano, conjugado com uma política de arrendamento que leva à decadência do mercado de arrendamento e uma ascendência da habitação própria, conduz a novas tendências.

Da mesma altura, destaque-se igualmente a criação dos programas SAAL (Serviço Ambulatório de Apoio Local) e CRUARB (Comissariado para a Reconversão da Área Ribeira - Barredo), ambos em 1974. O primeiro consistia na reabilitação de zonas degradadas no centro histórico ou das ilhas, e destaca-se pela mudança de estratégia em relação ao Plano de Melhoramentos. Este programa pretende manter as populações nos locais onde habitam, e não transferi-las para bairros em zonas mais periféricas. O CRUARB incide na reabilitação do centro histórico embora comece como uma iniciativa do governo central, rapidamente é transferido para a tutela municipal.

Paralelamente, assiste-se a um forte investimento em infra-estruturas físicas. Na região do Porto, por exemplo, encontramos alguns casos, como a definição dos eixos da Via Norte e Via Rápida, o início de construção da Ponte da Arrábida e o reforço da importância do Porto de Leixões. Saliente-se que esse desenvolvimento é direccionado para o litoral, privilegiando a zona ocidental da cidade do Porto, e os concelhos de Matosinhos e de Vila Nova de Gaia. Só mais tarde, já na década de 80 e 90, é que surge outro momento semelhante em termos de investimentos públicos desta natureza, com os projectos da VCI, e de novas travessias do rio Douro, com a ponte de S. João, e do Freixo.

Quanto à construção de cooperativas no Porto, estas desempenham um papel importante para a classe média e média-baixa. Após um período determinante no pós-25 de Abril, deparamo-nos na década de 80 e 90 com um sector ainda com alguma expressão. Na década de 80 foram construídos cerca de 1326 fogos, e na década de 90 cerca de 2513 (CMP, 1999).

A produção imobiliária volta-se, nas décadas mais recentes, para os empreendimentos em grande escala, mais rentáveis. Surgem empresas que constroem empreendimentos com habitação, comércio, e serviços de dimensão considerável. De notar, o novo enquadramento legal com a legalização da propriedade horizontal.

Estão criadas as condições para a expansão da cidade do Porto, e dos concelhos limítrofes devido a falta de disponibilidade de solo urbanizável no Porto e a razões de procura de solo mais barato.

As áreas de maior pressão urbanísticas vão corresponder a zonas junto dos principais eixo viários, junto ao litoral e nos concelhos de Matosinhos, Maia e Gaia.

Oliveira e Vázquez (2003), tendo por base os Censos de 1991 e 2001, constatam precisamente esta tendência acentuada de urbanização difusa ou extensiva. Na última década verifica-se um reforço do movimento de extensão do crescimento populacional, no entanto, à custa de um forte declínio do núcleo central. Matosinhos, Maia e Valongo revelam-se os concelhos mais dinâmicos, nomeadamente nas áreas menos urbanizadas, por vezes, não inseridas no perímetro urbano.

Um outro estudo desenvolvido pelo INE para a Área Metropolitana do Porto, e apresentado por Torres e Oliveira (1999) analisa os padrões habitacionais nesta área e os seus contrastes territoriais. Os autores retiram conclusões semelhantes ao constatar que as famílias de constituição mais recente tendem a fixar-se sobretudo nas áreas mais próximas do Porto mas pertencentes aos concelhos de Vila Nova de Gaia, Gondomar, Maia, Matosinhos e mesmo Valongo. A expansão urbana de forma concêntrica, e radial ao longo das principais vias rodo e ferroviárias, traduz-se num espaço vasto mas com aglomerados com características muito próprias, como sejam alguns núcleos urbanos além das sedes de concelho.

O crescimento da construção acentua-se ao longo dos eixos viários no tal "anel envolvente ao território de urbanização mais consolidada". Esta nova urbanização surge, contudo, com uma forte componente de habitação colectiva, contrastando com a tradicional habitação unifamiliar que caracterizava a paisagem deste território periférico não urbano.

Como referimos anteriormente, e também segundo Conceição (1999), a habitação colectiva começa a ter uma maior expressão, com grandes empreendimentos como reflexo de uma nova situação económica em que a descida das taxas de crédito à habitação contribuem fortemente. Conceição (1999), analisando a dinâmica construtiva na segunda metade dos anos noventa, conclui sobre o crescimento significativo da promoção imobiliária por parte de empresas, mesmo em concelhos onde a auto-promoção da habitação tem usualmente alguma importância, como é o caso de Valongo. O autor refere ainda a relativa estagnação da provisão de alojamentos através de cooperativas, apenas relevante momentaneamente a meio da década, e explicada pela morosidade do processo construtivo e de promoção, e pelo reduzido número de promotores nesta área. A provisão por particulares revela igualmente alguma estagnação, talvez devido à crescente oferta por parte dos promotores.

A promoção individual, ou também denominada auto-produção, tem vindo a dar lugar cada vez mais à produção de habitação colectiva. No anel envolvente à cidade do Porto esta tipo de habitação continua, contudo, a ter alguma relevância. Refira-se que a promoção individual requer algum apoio a nível institucional, técnico e financeiro, que nem sempre tem sido o mais favorável (Ferreira, 1987). Este autor, concluindo da importância de incentivo deste tipo de produção em meios mais rurais, aponta alguns entraves ao seu desenvolvimento:

- burocratização do processo de licenciamento;
- falta de oferta de lotes infra-estruturados;
- insuficiência de apoio financeiro;
- falta de apoio técnico directo, por exemplo através da cedência de projectos-tipo, ou na ajuda à implantação das construções.

A promoção de carácter familiar ou empresarial em pequena escala tem representado uma componente essencial na produção habitacional, nomeadamente, nas zonas periféricas ao Porto. Os pequenos promotores constroem sobretudo segundo uma lógica de colmatação de áreas urbanas, ou seja, em terrenos remanescentes. Dependem de medidas semelhantes às dos promotores individuais, relativas ao processo de licenciamento e facilidade de crédito. Por último, refiram-se os promotores empresariais que têm ganho protagonismo neste sector. É fundamental a colaboração entre associações de empresas e a Administração não só através de incentivos e de disponibilização de terrenos urbanizados mas também pela simplificação de procedimentos administrativos. Saliente-se que dada a escala de intervenção dos empreendimentos ser mais elevada que nos casos anteriores, também o impacto urbano é mais significativo.

A oferta de solo urbanizável em condições acessíveis, uma simplificação das formalidades do licenciamento e a provisão de áreas urbanas infra-estruturadas revelam-se os pontos essenciais ao incentivo aos vários tipos de promoção habitacional (Ferreira, 1997).

A produção habitacional no Grande Porto sofre uma evolução marcada essencialmente pelo acompanhamento do crescimento da metrópole. Assistimos a um aumento da escala das intervenções com o aparecimento de grandes empreendimentos, a alterações do tipo de produção passando de promoção individual para a promoção imobiliária a cargo das grandes empresas e a uma maior intervenção privada.

Síntese

Apresentámos neste capítulo uma breve caracterização da área do Grande Porto enquanto território base para o nosso estudo. Referimos algumas considerações sobre as alterações que se têm vindo a desenrolar nessa área quanto às formas de produção habitacional.

Pretendemos apresentar no capítulo seguinte o nosso estudo de caso, e pensamos que o conhecimento da evolução e situação mais recente da produção de habitação na nossa área de estudo nos ajudará a contextualizar o fenómeno dos condomínios fechados.

VIII. CONDOMÍNIOS FECHADOS NO GRANDE PORTO

Introdução

No presente capítulo estudamos as tendências recentes de produção habitacional sob a forma de "condomínios fechados" no Grande Porto. Tendo como área de estudo os cinco concelhos incluídos no Grande Porto, pretendemos analisar a diversidade de soluções resultantes no que diz respeito às condicionantes subjacentes ao processo de produção habitacional.

Os condomínios fechados, enquanto objecto do nosso estudo, são confrontados com parâmetros que traduzem as preocupações apresentadas na primeira parte do trabalho, e que abrangem quatro vertentes distintas: física, social, política, e estética ou cultural.

Com o estudo de caso pretendemos mais do que uma mera análise limitada à área de estudo. Entendemos que o Grande Porto tem especificidades próprias em termos habitacionais, no entanto, a produção habitacional reflecte uma conjuntura mais vasta, ao nível político, legislativo, social, económico e cultural. Pensamos que uma análise objectiva de casos representativos do fenómeno dos "condomínios fechados", ainda que inerente a um território limitado, nos pode conduzir a uma melhor compreensão destes novos modos de produção de cidade.

Propomo-nos assim tentar encontrar o novo padrão da nova ordem na produção habitacional.

Metodologia de Avaliação

Na pesquisa de informação com vista a uma análise de um caso prático surgem sempre obstáculos e restrições. No nosso caso, essas restrições acentuaram-se pela falta de enquadramento legal da figura de "condomínio fechado".

Dado não existir uma figura legal que enquadre este tipo de empreendimentos, torna-se, por vezes, difícil a sua identificação. Nas câmaras municipais os processos de licenciamento apenas se distinguem entre "obras particulares" e "loteamentos urbanos". Ora, os condomínios fechados pertencem usualmente à designação de obra particular embora se possam encontrar algumas excepções. Existem alguns casos, ainda que pontuais, de loteamentos em regime de condomínio e designados pelos promotores também como "condomínios fechados". Não havendo, portanto, uma classificação ao nível municipal, foi necessário uma prévia identificação dos empreendimentos a consultar posteriormente nas câmaras.

Inicialmente procedemos a contactos com técnicos dos departamentos de urbanismo das várias câmaras municipais. Com base nessas conversas, ainda que informais, foi-nos possível obter uma percepção dos tipos de empreendimentos característicos de cada concelho, das áreas preferenciais com uma maior densidade de casos, e dos tipos de empreendimentos permitidos e licenciados pelas entidades locais. Estes contactos forneceram-nos informação sobre a existência de alguns casos nos vários concelhos.

Por sua vez procedemos a uma pesquisa dos actuais empreendimentos em promoção, através de visitas a *stands* de venda e imobiliárias, pesquisas em jornais (secção do imobiliário) e através de sites de imobiliárias na *internet*. Como complemento desta pesquisa realizámos ainda algumas visitas a locais preferenciais para a sua localização.

Após esta recolha de informação contactámos novamente as câmaras municipais de modo a requerer uma consulta de processos referente aos casos seleccionados. Em cada concelho seleccionámos cerca de 15 a 20 projectos, de modo a obtermos uma amostra próxima de uma centena de casos. Contudo, nem todos os projectos se encontravam aprovados, daí que não tenha sido possível consultar a totalidade dos casos pretendidos. Outros processos não se encontravam disponíveis para consulta devido a vários motivos, por exemplo, para despacho, sujeitos a processo judicial ou requisitados por algum departamento da câmara.

Pensamos que a amostra de casos reunidos representa de algum modo o universo do conjunto dos concelhos. São os mais representativos e mais conhecidos entre as agências imobiliárias e as entidades locais.

A recolha de dados foi efectuada através do preenchimento de uma *ficha* para cada empreendimento, na qual os dados são divididos em:

- Dados gerais: designação do empreendimento, sua localização e estrutura do processo de produção (promotor, construtor, ...);
- Dados do processo de licenciamento (regime aplicável, tipo de obra, restrições no licenciamento – compensações ou cedências);
- Dados das características da envolvente do empreendimento (usos dominantes, nível de actividade do espaço público, existência de outros condomínios fechados próximos);
- Dados relativos às características do projecto: usos, áreas, tipologias, estacionamento e equipamentos, e segurança;
- Dados relativos à manutenção de espaços comuns ou ao condomínio.

Foi ainda importante obter dados relativos à morfologia dos empreendimentos, com base no projecto de arquitectura (plantas de implantação, descrição do projecto, e da utilização dos espaços comuns). A fotografia aérea e uma carta topográfica da área onde cada projecto se insere servem também como complemento ao conhecimento da envolvente de cada empreendimento.

Apresentamos, em seguida, a ficha com os atributos da base de dados, salientando que nem sempre foi possível completar a totalidade dos campos, por falta de informação disponível.

Logo à partida, existem alguns condomínios ainda em projecto e/ou comercialização, os quais ainda não estavam disponíveis para consulta nas câmaras. Nestes casos, os dados do processo de licenciamento, alguns dados das características do projecto e da manutenção do condomínio não foram obviamente obtidos. Outros projectos, embora já aprovados, ainda não tinham definido questões como a gestão dos espaços comuns. Outro aspecto a referir é o facto da própria organização dos processos variar de câmara para câmara. Algumas "dificuldades" na receptividade do nosso pedido de consulta pode igualmente ter condicionado a falta de alguns dados, nomeadamente em relação à câmara municipal do Porto e de Matosinhos.

No fim de cada ficha apresentamos uma planta de implantação para uma melhor percepção da configuração de cada empreendimento, da distribuição dos usos das áreas, assim como do tipo de relação entre o interior e o exterior do empreendimento. Sempre que possível são ainda apresentadas algumas fotografias de alçados, obtidas em visitas ao local, ou fotografias retiradas de anúncios publicitários.

Na totalidade foram estudados 76 empreendimentos na área do Grande Porto, cujas fichas individuais se apresentam em Anexo, em volume próprio.

NOME DO EMPREENDIMENTO

FREGUESIA, CONCELHO

Localização	
Freguesia / Concelho	
Fase do processo	
Requerente / Promotor	
Construção:	
Comercialização	
Autor do Projecto (responsável)	
Local de consulta de elementos	Câmara Municipal / Stand de Vendas / Site
Elementos consultados	Processo nº / outros





DADOS DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO

Natureza do pedido	Obra particular		Licença nº
	Loteamento		Alvará nº
Entrada do processo			
Aprovação			
Regime legal aplicável			
Taxas Urbanísticas			
Cedências para domínio público			
Compensações ao município			
Restrições / Recomendações no deferimento			

OUTROS DADOS

Integrado em Plano Superior	PDM		PU		PP		Outro	
	Nome do Plano							
Localização	Urbano central		Peri-urbano		Rural		Outra	
Características da envolvente:	Usos dominantes: Nível de actividade do espaço público: Existência de Condomínios Fechados:				- residencial, florestal - reduzido, moderado, elevado - Sim /Não			
Usos anteriores:								

CARACTERÍSTICAS DO PROJECTO

Breve descrição

Usos

Habitação	(nº total de fogos)	
Multi	(nº apartamentos)	
Bi ou Uni	(nº moradias)	
Comércio	(nº de estab. comerciais)	
Escritórios	(nº de escritórios / área)	
Outros		

Equipamentos De apoio	Sala de condomínio	
	Health club	
	Piscina	
	Ténis	
	Outros – quais?	
	Parque infantil; campo polidesportivo	

Áreas totais (m^2)

Área de Terreno (m^2) Área útil = At - A_{cedida}	
Área de construção (m^2)	
Área de implantação (m^2) $A_{coberta}$	
Área descoberta (m^2) (Espaços Verdes)	
Nº de pisos	

Áreas parciais (m^2)

Habitação	
Comércio / Escritórios	
Equipamentos (sala de condomínio)	
Outros	
Total	

Habitação	T0	T1	T1+1	T2	T2+1	T3	T3+1	T4	T4+1	T5
Tipologias										
Áreas (m^2)										
Valores das habitações										

Estacionamento (nº lugares)

Estacionamento interior / garagem	
Estacionamento exterior	
Total	

Estacionamento (área)

Estacionamento interior / garagem	
Estacionamento exterior	
Total	

Segurança

Recinto fechado com	Muro	
	Vedação	
	Sebe viva	
	Outros	

Sistema de controle	Portão	
	Video porteiro	
	Porteiro	
	Segurança	
	Outros	

MANUTENÇÃO DE ESPAÇOS COMUNS/ CONDOMÍNIO:

Espaços colectivos	Públicos	Privados
Gestão dos espaços	Pública	Privada

Gestão de espaços comuns (condomínio) por empresa

_____

	T0	T1	T1+1	T2	T2+1	T3	T3+1	T4	T4+1	T5
Valor de condomínio (€)										

Saliente-se que nem todos os empreendimentos correspondem ao conceito de "condomínio fechado" definido no capítulo VI. Na grande maioria, os empreendimentos são administrados segundo o regime de propriedade horizontal, e definem-se como "condomínios". A designação de "fechado" é que poderá ser mais questionada. Nem todos os conjuntos habitacionais dispõem de um limite fechado (por muro ou vedação) em toda a sua envolvência. Surgem casos com fachadas directas para a via pública. Por outro lado, o acesso nem sempre é completamente controlado. O tipo de sistemas de segurança é, portanto, muito variado.

Deste modo, alguns dos empreendimentos apresentados são designados pelos promotores como "condomínios reservados", "condomínios privados" ou "condomínios residenciais". Pensamos, contudo, que mesmo não se tratando de exemplos "fiéis" de condomínios fechados têm relevância para os parâmetros que pretendemos analisar.

Iremos designar globalmente esses condomínios como "condomínios privados", porque embora não sejam completamente fechados na sua envolvente, dispõem usualmente de áreas comuns e, por vezes equipamentos colectivos privados. Esses espaços comuns são de uso exclusivo dos moradores e a sua gestão é privada.

Os objectivos da nossa análise visam assim reflectir:

- As razões que estão na base do fenómeno dos condomínios fechados na área de estudo;
- A identificação das principais condicionantes e "alavancas" deste processo urbano;
- As motivações dos vários intervenientes: autarquias, promotores, e residentes;
- A existência de especificidades próprias de cada concelho e a identificação de possíveis causas;
- O impacto urbanístico deste modo de produção de cidade face a outras soluções urbanísticas, nomeadamente, através da averiguação da presença de tipologias do conjunto das soluções analisadas;
- A análise das implicações do novo modelo nas dinâmicas territoriais propiciando ou contrariando tendências existentes ou emergentes;
- Alterações a nível da organização institucional da ordem urbana.

Na definição e análise destes objectivos temos presente dois ciclos do processo de produção: a inter-relação entre autarquias e promotores, e entre estes e os residentes.

Iniciamos o estudo dos condomínios fechados na área de estudo com a procura de uma justificação que esteja na base do aparecimento desta nova forma habitacional no Grande Porto. Posteriormente, analisamos de que forma, os aspectos referidos no debate teórico, estão presentes nos condomínios fechados. A partir desta análise identificamos indícios de mudanças na produção habitacional, que nos permitam retirar conclusões quanto ao estudo de caso.

Os Condomínios Fechados no Grande Porto

Os condomínios identificados no nosso estudo estão representados na figura VIII.1 segundo a sua classificação como unifamiliares, multifamiliares ou mistos. No Grande Porto, e segundo a nossa amostragem, predominam os condomínios multifamiliares (cerca de 80%) embora grande parte destes corresponda a conjuntos habitacionais de baixa densidade, cércea relativamente baixa e com áreas verdes envolventes, nomeadamente nos concelhos periféricos ao Porto. A Maia parece ser o concelho com maior vocação para a habitação unifamiliar / em moradias. Em conversas informais com os técnicos da câmara e junto de imobiliárias, informaram-nos que a moradia geminada ou em banda, ou mesmo os andares moradias são uma solução muito procurada nesse concelho. Em Vila Nova de Gaia encontramos ainda algumas moradias, as quais curiosamente correspondem todas a condomínios em "Quintas" ("Quinta dos Arcos", "Quinta do Sardão", "Quinta das Marinhas", "Quinta das Chãs").

Concelhos	Número de condomínios			Total por concelho
	Multi-familiares	Uni-familiares	Misto	
Gondomar	9	3	1	13
Maia	4	6	1	11
Matosinhos	12	1	0	13
Porto	14	2	0	16
Vila Nova de Gaia	19	4	0	23
Total	*58*	*16*	*2*	*76*

Quadro VIII.1 – Tipologias dos condomínios no Grande Porto, por concelho

Dos dados obtidos (conhecemos apenas o número de fogos de 62 condomínios), de um total de 4165 fogos, encontramos 3667 fogos em edifícios de

habitação multifamiliar, e 498 em moradias isoladas ou em banda. De salientar, que os edifícios são de uso predominantemente residencial, surgindo pontualmente alguma utilização mista de comércio (cerca de 20 condomínios têm estabelecimentos comerciais), e raramente de escritórios.

Concelhos	Nº de condomínios por usos			Condomínios por usos			
	Habitação	Comércio	Escritórios	Habitação (nº de fogos)		Comércio (nº de estabelecimentos)	Escritórios (nº de escritórios)
				Uni	Multi		
Gondomar	13	4	1	172	492	19	2
Maia	11	3	0	160	460	16	0
Matosinhos	13	7	0	8	1094	42	0
Porto	16	2	0	49	895	7	0
Vila Nova de Gaia	23	4	1	109	726	26	1
Total	*76*	*20*	*3*	*498*	*3667*	*110*	*3*

Quadro VIII.2 – Usos dos condomínios no Grande Porto, por concelho

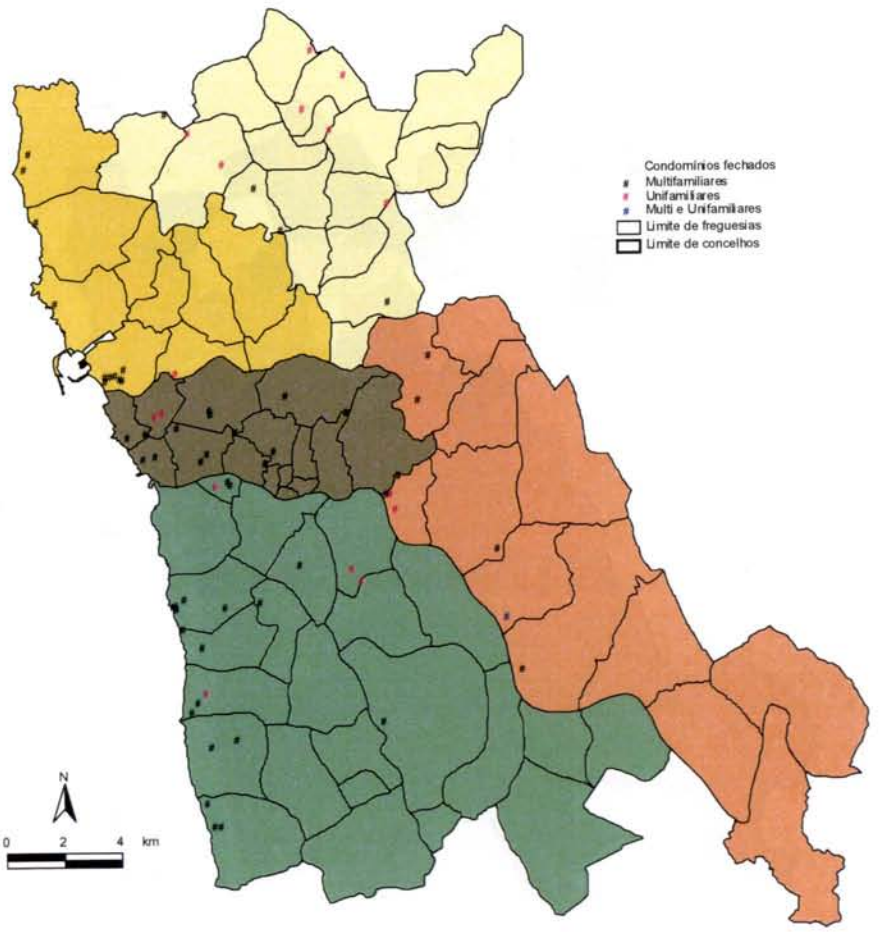


Figura VIII.1 – Condomínios unifamiliares, multifamiliares e mistos, no Grande Porto.

A representação espacial dos condomínios na área do Grande Porto permite-nos identificar alguma atractividade da cidade do Porto, do litoral (mais evidente nos concelhos de Matosinhos e Vila Nova de Gaia) e do Rio Douro. Essa atractividade reflecte alguma pressão habitacional sentida nessas áreas nos últimos anos, para além de corresponder às zonas de densidade urbana mais elevada.

Como referimos no capítulo anterior, as dinâmicas territoriais recentes na área de estudo têm demonstrado um fortalecimento do anel envolvente ao Porto. Ao observarmos a representação espacial da variação do número de famílias na década de 90 (Figura VIII.2) encontramos precisamente crescimentos mais acentuados nas freguesias dos concelhos limítrofes ao Porto. As freguesias com variações positivas mais elevadas registam-se nos concelhos da Maia e de Vila Nova de Gaia. Pelo contrário, nas freguesias do centro do Porto verificam-se as maiores perdas populacionais, assim como, em algumas freguesias da Maia.

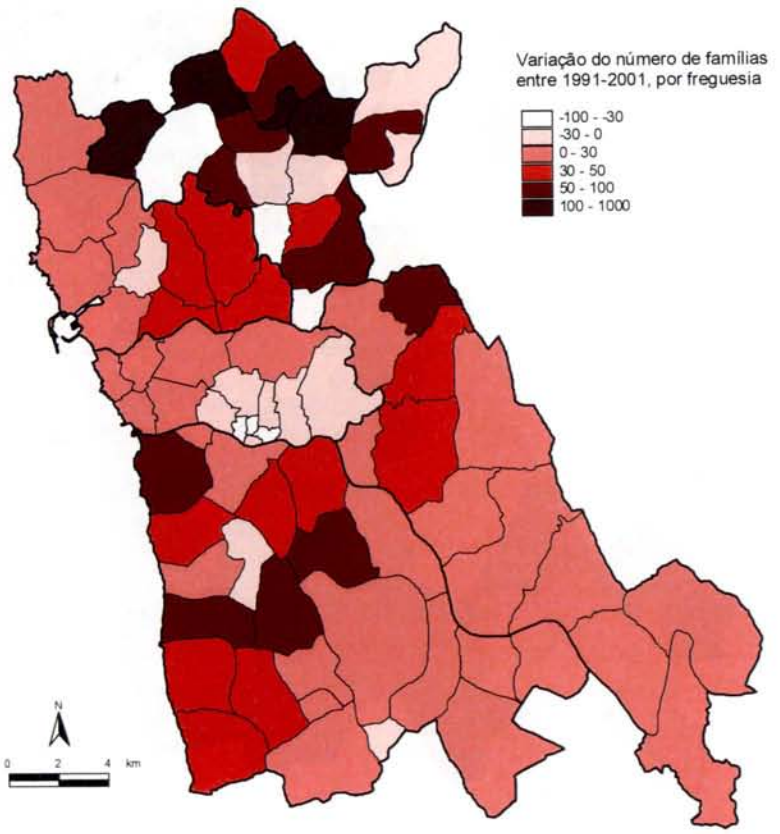


Figura VIII.2 – Variação de Famílias Residentes entre 1991-2001, por freguesia

No entanto, e recordando a caracterização apresentada no capítulo anterior, algumas desigualdades inter-freguesias poderiam ser atenuadas recorrendo ao método das temperaturas urbanas, aliás como foi apresentado.

Observando a variação dos alojamentos familiares clássicos no mesmo período (Figura VIII.3) constatamos comportamentos similares. Mais uma vez o anel circundante ao Porto regista acréscimos mais significativos, reforçando o que alguns autores concluíram em estudos relativos à AMP (Conceição, 1999; Rodrigues, 1999). No Porto, enquanto que a variação do número de famílias, na década de 90, é negativa nas freguesias do centro, a variação dos alojamentos no mesmo período é globalmente positiva à excepção da freguesia da Sé. Realçamos, ainda, uma forte dinâmica positiva em freguesias da Maia e de Vila Nova de Gaia, neste concelho nas freguesias mais junto ao litoral.

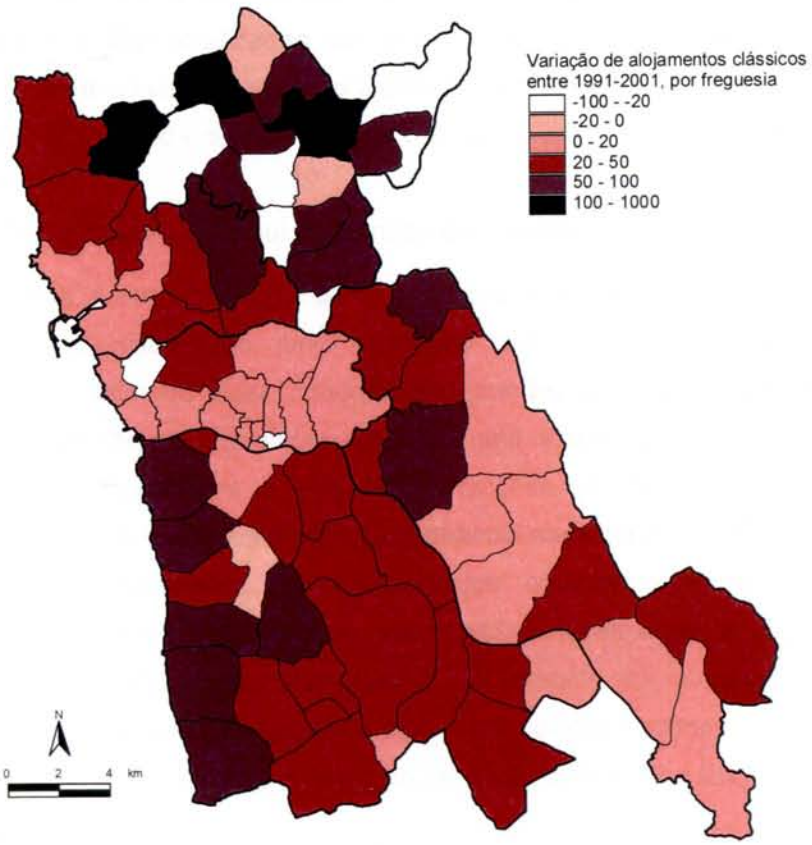


Figura VIII.3 - Variação de alojamentos familiares clássicos entre 1991-2001

A relação entre as representações espaciais das evoluções das famílias e dos alojamentos e o mapa da rede viária permite-nos identificar algum desenvolvimento mais intenso nas zonas de melhor acessibilidade (junto a vias ou nós). Algumas freguesias do concelho da Maia, Gondomar e Vila Nova de Gaia ilustram este aspecto.

Note-se que como enfatiza a literatura da especialidade (Pinho, 2003) não há um nexo de causalidade directa entre a configuração das redes viárias metropolitanas e as respectivas dinâmicas territoriais, sendo certo que as primeiras quando assentes sobre grandes circulares facilitam a emergência das segundas na forma da coroa de crescimento envolvente em contraponto ao núcleo em declínio.

As novas lógicas locativas da habitação privilegiam, assim, os principais eixos rodoviários, o que de certa maneira é confirmado com o levantamento dos condomínios fechados. Identificamos na área de estudo alguns eixos de localização:

- EN 14, ou estrada nacional que liga Porto-Braga, reflectindo também a elevada densidade urbana deste eixo;
- EN 108, ou Estrada de Entre-os-Rios, que se desenvolve na margem Norte do rio Douro, e cuja localização não traduz tanto uma rápida acessibilidade ao Porto, mas mais uma localização preferencial junto ao rio;
- EN 222 (ou estrada de Avintes), na margem Sul do rio, com bons acessos a Gaia;
- EN 109, na ligação para Sul (no sentido de Espinho).

Salientamos, deste modo, uma certa tendência radial relativamente ao Porto que traduz também a distribuição junto à malha viária – eixos viários ou nós. Consideramos em primeiro lugar, condomínios situados junto a estradas nacionais, como a EN14 e EN109, em que a importância de uma urbanização periférica existente com importância própria leva a que as interacções se façam também com a envolvente. O papel da rede local terá uma relevância nas inter-relações com algumas centralidades no anel periférico. Em segundo lugar, apontamos alguns condomínios que realçam outros aspectos além de acessibilidade-localização. A localização é associada a valores paisagísticos e ambientais. Os acessos são realçados na medida em que permitem fazer a conexão entre a cidade e o campo. Estamos a referir-nos ao caso de conjuntos habitacionais, por exemplo, ao longo da EN222 e EN108.

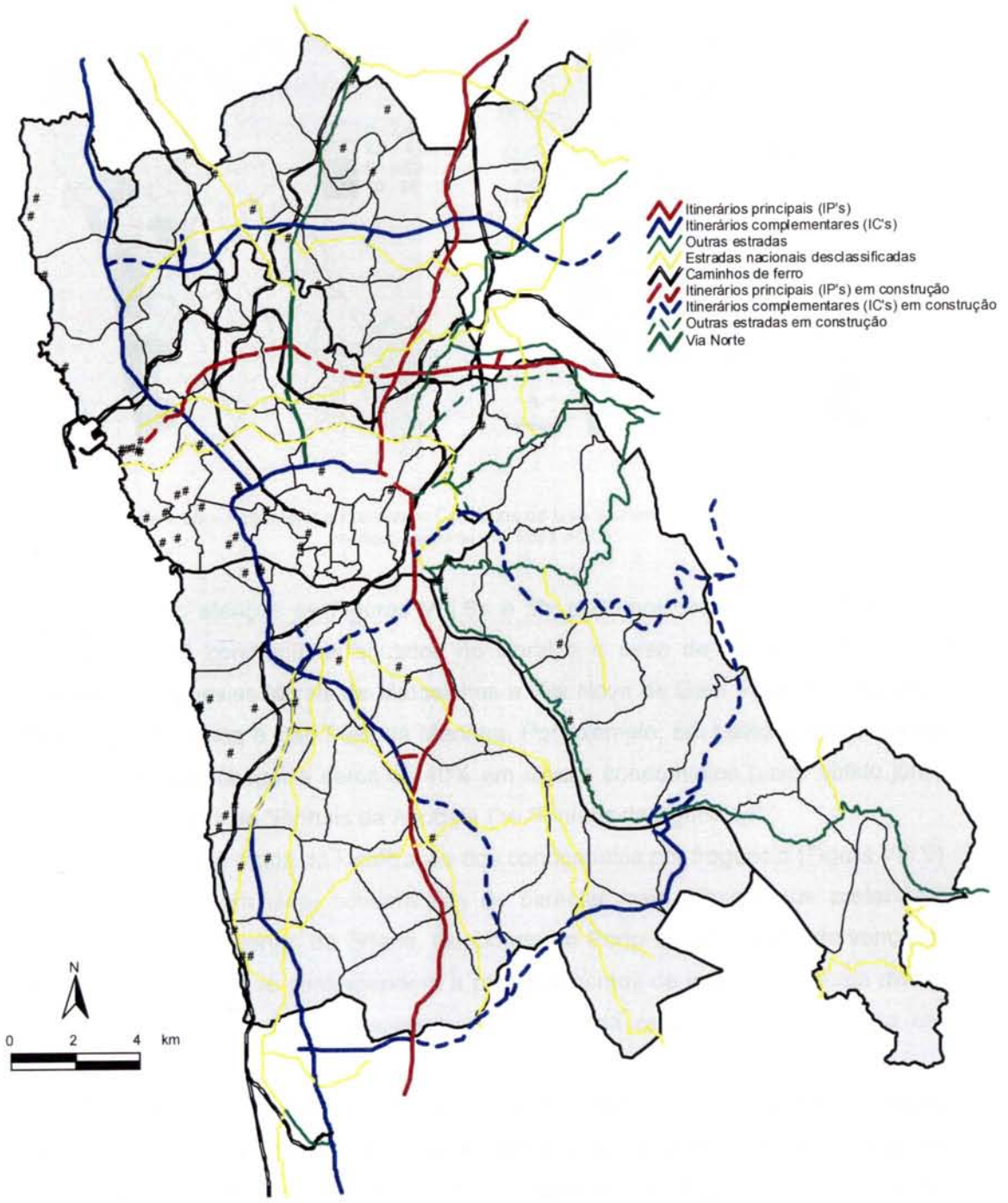


Figura VIII.4 – Localização dos condomínios e infra-estruturas de transporte.

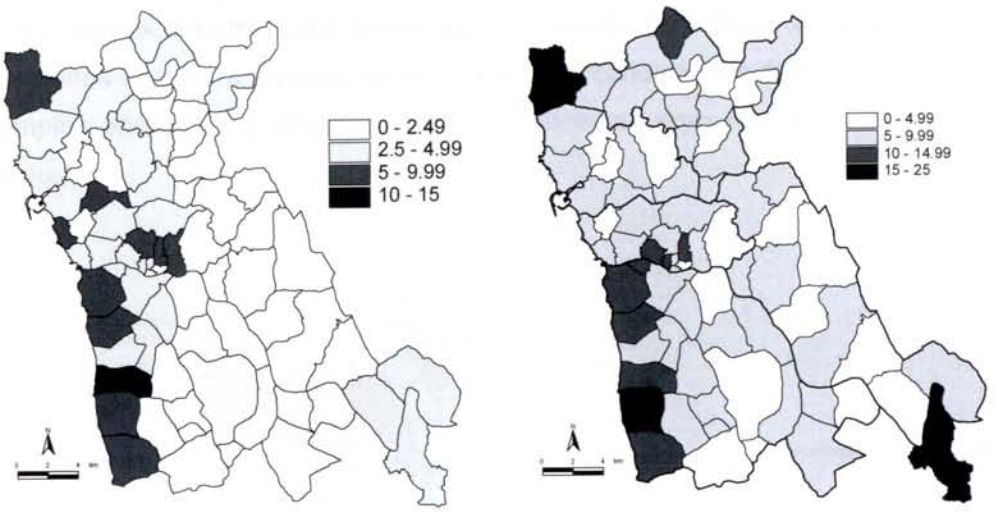


Figura VIII.5a e 5b – Alojamentos Familiares Clássicos de Uso Sazonal[1] (valores em percentagem), respectivamente em 1991 e 2001

Tendo em atenção as Figuras VIII.5a e 5b, podemos ressaltar, ainda, alguma correlação entre condomínios situados no litoral e o peso de alojamentos de uso sazonal em freguesias litorais de Matosinhos e Vila Nova de Gaia – Lavra, Madalena, Gulpilhares, Arcozelo e São Félix da Marinha. Por exemplo, em Lavra a ocupação de tipo sazonal pode chegar a cerca de 40% em alguns condomínios (valor obtido junto do *stand* de vendas de "Pinhais da Agudela I" e "Pinhais da Agudela II").

Observando o mapa da localização dos condomínios por freguesia (Figura VIII.6) encontramos, por um lado, condomínios de carácter mais urbano, que pretendem recriar um "refúgio" dentro da cidade. Na cidade do Porto encontramos intervenções, ainda que pontuais, que correspondem a preenchimentos de interstícios numa malha urbana algo consolidada. É, por exemplo, o caso da reconversão de quintas em condomínios fechados.

Por outro lado, encontramos condomínios afastados do "caos" urbano em zonas calmas e distintas. A localização junto ao litoral e ao rio pode representar alguma apetência do modelo habitacional dos "condomínios fechados" para zonas privilegiadas em termos paisagísticos e ambientais. Ao conceito de condomínio fechado associamos imagens como espaços verdes, paisagem, tranquilidade, lazer, sossego, etc.

[1] Os Censos de 2001 incluem os alojamentos "ocupantes ausentes" nos alojamentos sazonais, daí que os valores sejam significativamente superiores. Para reduzir esta diferença considerámos intervalos de representação maiores.

Note-se, ainda, que se regista um elevado número de condomínios na freguesia de Matosinhos, resultado da dinamização suscitada pelo Plano de Reconversão de Matosinhos-Sul. Nem sempre estamos perante "condomínios fechados", alguns dos exemplos são apenas privados, mas consideramos com relevância para o nosso estudo.

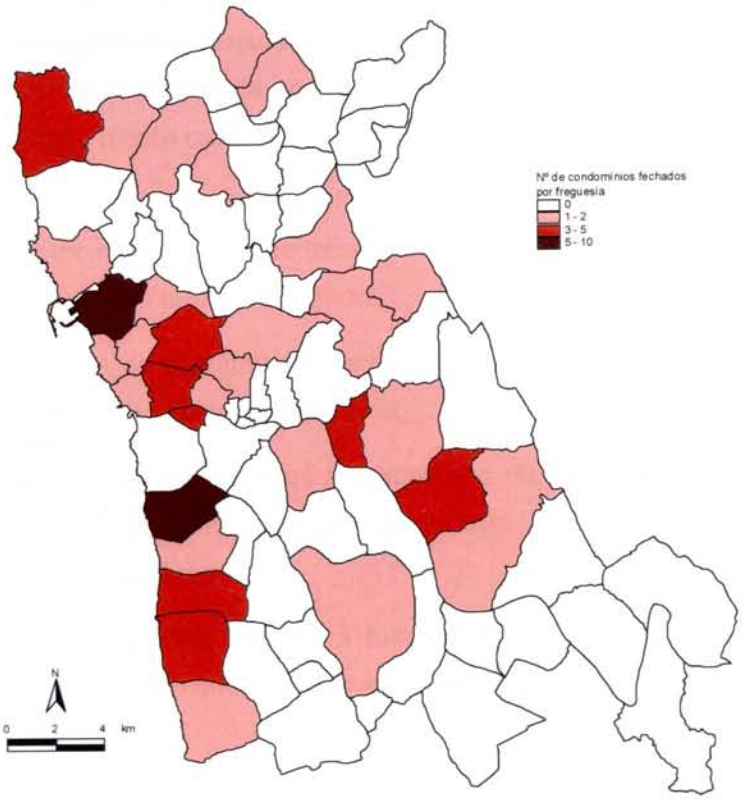


Figura VIII.6 – Número de condomínios identificados por freguesia

Os Condomínios Fechados e as Razões da sua Emergência

Abordámos no enquadramento teórico as questões subjacentes ao surgimento do conceito e do modelo de "condomínio fechado". Pretendemos agora analisar as razões do aparecimento do fenómeno dos condomínios fechados em Portugal, e mais

concretamente no Grande Porto. Começamos por referir as razões usualmente apontadas – três *pretextos* iniciais – para posteriormente, numa análise mais detalhada de alguns indicadores, desvendarmos os restantes aspectos que pensamos pertinentes. Designamos estas razões de *pretextos* porque são por si só razões aparentes que se alegam no processo da produção de condomínios fechados. São também "pré-textos" de abordagem ao fenómeno dos condomínios.

Enquadramos, assim, inicialmente a origem dos condomínios fechados em três *pretextos* iniciais que paralela e conjuntamente contribuem para a sua proliferação, e que se colocam do lado da oferta, ou do lado da produção, ou do lado dos fornecedores do produto (neste caso, um produto imobiliário):

- *Primeiro pretexto* – os condomínios fechados são fruto de uma tendência ou "moda" no sector imobiliário importada de outros países e que dá origem ao surgimento de um novo produto imobiliário;
- *Segundo pretexto* – os condomínios fechados são produto de um novo tipo de promoção imobiliária no sector habitacional;
- *Terceiro pretexto* – os condomínios fechados são resultado de um conjunto de factores ao nível da regulamentação do uso do solo favoráveis, e conducentes a novas soluções urbanísticas;

Ainda que existam pontos comuns à justificação de cada um dos pretextos apresentados, tentaremos tanto quanto possível abordá-los separadamente.

Primeiro Pretexto: Uma Moda Importada

A dificuldade que se nos afigura é como identificar uma tendência ou moda. Se pensarmos nesta lógica de moda como uma tendência cíclica de produção habitacional, podemos logo à partida identificar indicadores que justificam de algum modo essa nova tendência.

- Em primeiro lugar, a existência de um momento temporal a partir do qual surgem os novos empreendimentos;
- Em segundo lugar, a alteração de critérios de valorização habitacional que resultam em aspectos formais também distintos;

- Por último, a tentativa de definição de aspectos comuns que conduzem a um novo "tipo" habitacional distinto dos existentes e dos restantes, constituindo deste modo uma nova tendência no sector habitacional.

Porém, estes indicadores não traduzem apenas este fenómeno da moda. Reflectem todo um conjunto de outros aspectos condicionantes da emergência de um novo produto imobiliário. Um produto que começou a estar na moda, ou que surgiu porque era moda.

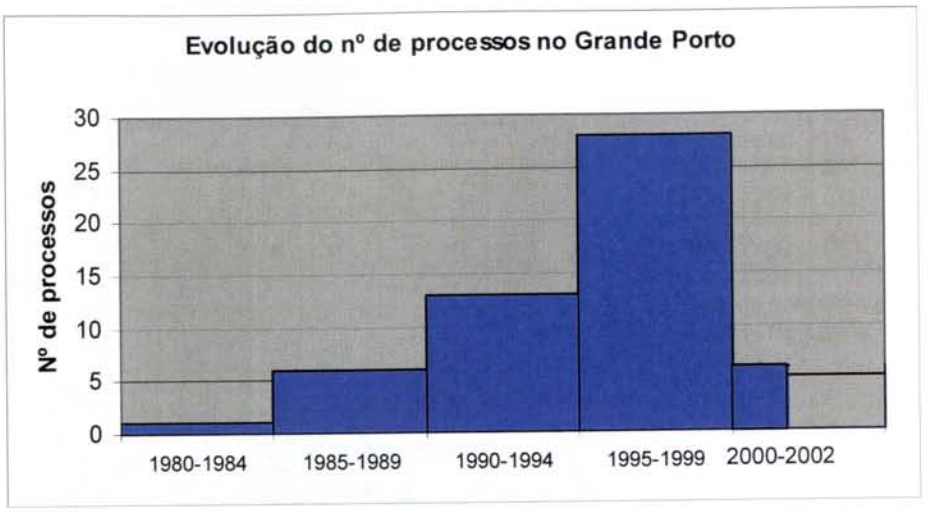
Se recordarmos as referências feitas a estudos desenvolvidos (por exemplo, nos EUA – Blakely e Snyder (1999), e AML – Raposo (2002)), identificamos a década de 90 como sendo o período onde se verifica o grande *boom* de condomínios fechados. É um fenómeno que começa por surgir nos EUA nos anos 80, com maior expressividade na década seguinte, e que chega a Portugal no início dos anos 90.

No Grande Porto, registam-se alguns empreendimentos, ainda que isolados e em número muito reduzido, cuja data de entrada do processo na câmara municipal é anterior a 1990. No entanto, as datas de conclusão dos empreendimentos são já posteriores.

No nosso estudo, recorremos à data de entrada dos processos nas câmaras municipais, por considerar que este indicador nos remete para o momento no qual o promotor decide e reúne os recursos para iniciar o processo de produção habitacional. O licenciamento pode depois prolongar o processo durante anos, e existir algum afastamento temporal entre a data de conclusão dos projectos e esse momento inicial que traduz a vontade dos promotores.

Na Figura VIII.7a observamos um aumento gradual do número de processos sob o regime de condomínios fechados. Se representarmos por valor anual distinguimos algumas oscilações que podem não ser relevantes face ao número de registos apresentados (apenas temos conhecimento da "data do processo" de 54 empreendimentos). Por exemplo, os anos de 1997-98 caracterizam-se por um elevado número de pedidos de licenciamento.

Se compararmos com a AML (Raposo, 2002), e embora os dados da AML sejam relativos à data de publicitação dos empreendimentos (no jornal *Expresso*), podemos constatar que na AMP os condomínios parecem surgir aproximadamente no mesmo período. Raposo, recorrendo aos preços de venda da habitação, assinala ainda uma retracção do mercado imobiliário nos anos 1993-1997, que se reflecte numa quebra significativa em 1994, e numa recuperação mais notória apenas em 1997/98.



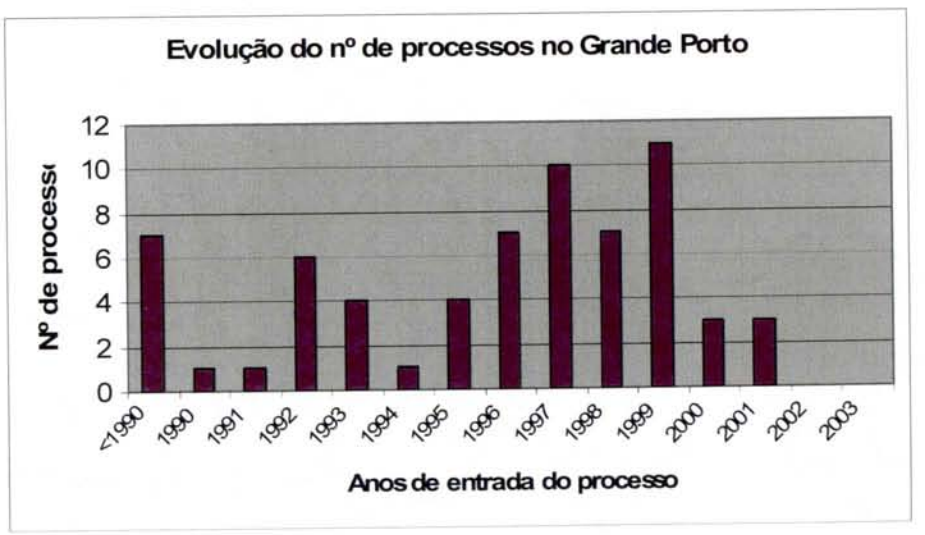


Figura VIII.7a e VIII.7b – Número de processos no Grande Porto por data de entrada do processo nas câmaras municipais

Se analisarmos os dados da nossa área de estudo, encontramos alguma semelhança com a AML – figura VI.3 (do capítulo VI). No período analisado, constatamos igualmente uma quebra significativa em 1994, e uma recuperação gradual a partir de 1995, mais notória nos anos de 1997-99.

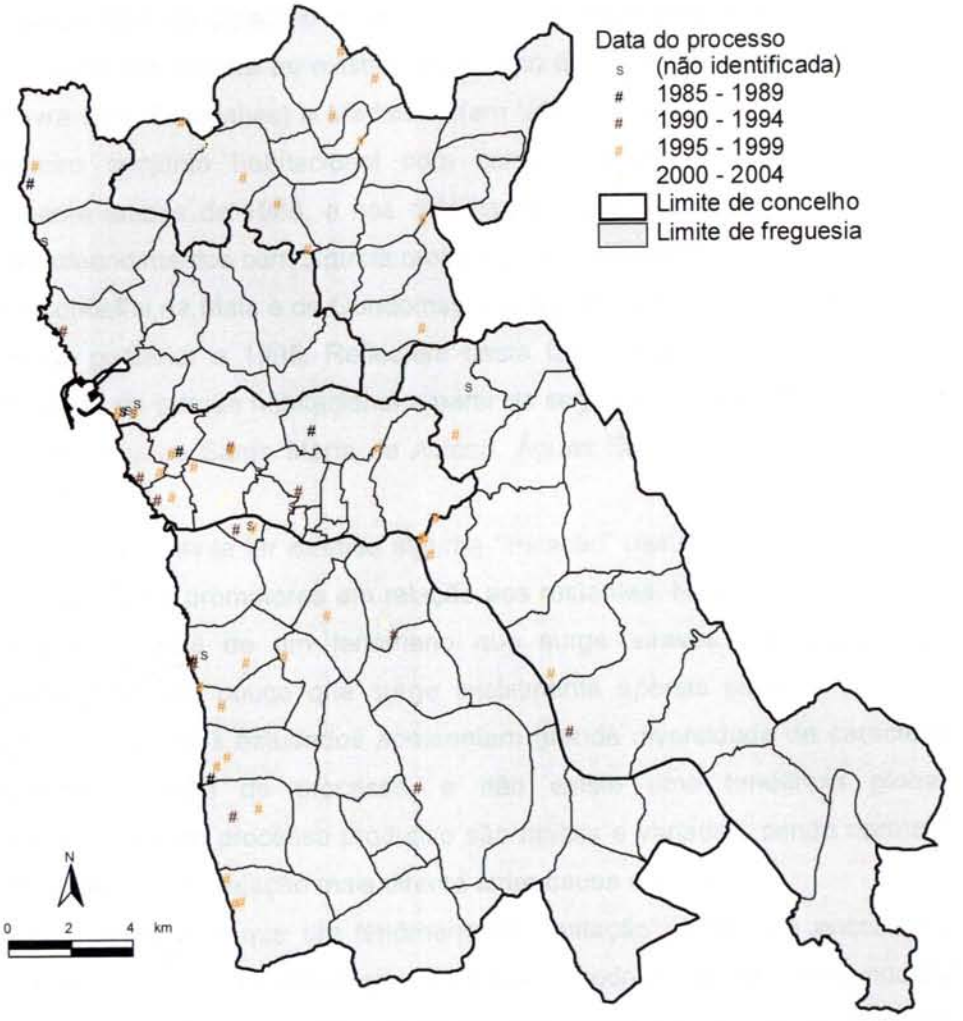


Figura VIII.8 – Condomínios fechados por data do processo
(data de entrada nas Câmaras Municipais)

Analisando agora individualmente os condomínios no Grande Porto constatamos que alguns dos primeiros empreendimentos se localizam na zona mais ocidental – Boavista, Foz do Douro e Nevogilde – em áreas residenciais privilegiadas, com preços de venda das habitações mais elevados (por exemplo, os empreendimentos: "Alto de Vila", "VillaFoz" e "Urbanização da Vilarinha"). São empreendimentos, de uma maneira geral, com alguma dimensão e variedade de equipamentos, e dirigidos à classe média-alta.

Em Matosinhos e Vila Nova de Gaia parece não existir uma clara distinção entre grandes e pequenos empreendimentos, ou entre condomínios de maiores dimensões e com algum tipo de prestígio e os restantes, relativamente à data de entrada do processo. Contudo, poderá ter existido algum tipo de fenómeno de imitação em zonas como Lavra (em Matosinhos) e Madalena (em Vila Nova de Gaia). Em ambas, existe um primeiro conjunto habitacional com características de condomínio fechado, curiosamente ambos de 1988, e nos dois casos existe actualmente um conjunto de outros empreendimentos com alguma proximidade dos primeiros.

No concelho da Maia e de Gondomar, os empreendimentos são mais recentes, a sua maioria posterior a 1995. Reflectem desta forma algum crescimento potencial, embora tardio, do parque habitacional a partir da segunda metade da década de 90, e em freguesias como Santa Maria de Avioso, Águas Santas, Rio Tinto, entre outras (Conceição, 1999)

Poderá igualmente ter existido alguma "imitação" deste tipo de empreendimento por parte de alguns promotores em relação aos restantes. Não podemos, no entanto, afirmar que se trata de um fenómeno que surge através dos grandes grupos imobiliários, nem tão pouco que surge inicialmente apenas para as classes mais privilegiadas. Os casos estudados apresentam grande diversidade de características relativamente à data de processo, e não existe uma tendência global. As condicionantes de um processo produtivo são muitas e variadas, sendo normalmente difícil estabelecer uma relação mais directa entre causa e efeito.

Não esqueçamos que um fenómeno de "imitação" deste tipo encontra o seu modelo também fora do Grande Porto. Este novo "modo de habitar" é influenciado por outras formas habitacionais como sejam os aldeamentos turísticos, as comunidades fechadas americanas, ou os condomínios fechados brasileiros. Se os condomínios de moradias fazem lembrar aldeamentos turísticos, os condomínios multifamiliares mais urbanos com rigorosos sistemas de segurança, assemelham-se aos condomínios fechados das cidades brasileiras.

O fenómeno da moda é sempre indissociável do fenómeno de consumo, de *marketing* e por conseguinte do surgimento de novos produtos. Os condomínios fechados providenciam uma nova forma habitacional integrando novos equipamentos, novos conceitos habitacionais e determinam um novo estilo de vida, aparecendo como um novo produto imobiliário.

A valorização habitacional passa, portanto, por critérios distintos e muito próprios. Valoriza-se a qualidade arquitectónica e construtiva, a diversidade de

equipamentos de apoio e sobretudo os sistemas de segurança ao nível da habitação e do acesso ao empreendimento.

As características deste novo tipo habitacional serão analisadas e discutidas à medida que formos tratando os vários temas em discussão na dissertação.

Segundo Pretexto: **Um Novo Tipo de Promoção Imobiliária**

Um processo de produção habitacional com novos protagonistas emerge na década de 90. Um tipo de produção mais tradicional e familiar dá lugar a toda uma lógica empresarial em que o processo produtivo se articula numa rede de agentes: promotores, construtores, mediadores e compradores.

O promotor ganha protagonismo ao liderar um processo complexo com redes interdependentes. Não se trata de um tipo de promoção exclusivo da produção habitacional de condomínios fechados. No entanto, este novo contexto estabelece um cenário favorável à produção destes conjuntos habitacionais.

Em primeiro lugar, importa salientar que alguns dos grandes grupos de empresas de investimentos imobiliários com alguma tradição e incidência na região surgem como promotores de empreendimentos que de uma maneira geral são uma referência pela sua dimensão e características – "Paço da Boa Nova", "Arrábida Place", "São João Bosco". Estes promotores recorrem, no entanto, a uma rede de parcerias no processo de produção. A construção é normalmente entregue a uma grande empresa do ramo, e em paralelo desencadeia-se o processo de promoção e divulgação do projecto. Encontramos usualmente entidades específicas para a comercialização e financiamento do empreendimento. Os grandes promotores investem mais fortemente na proximidade do Porto-cidade ou na sua envolvente próxima, facto que é justificado pelo elevado poder financeiro quer dos promotores, quer dos compradores. A centralidade actua neste caso como um factor de valorização na localização preferencial de áreas residenciais.

Apenas foram recolhidos dados relativos à identificação do promotor, do construtor e do responsável pela comercialização. No entanto, essa informação sugere a existência de três situações diferentes:

- *Uma primeira situação*, do promotor-construtor, correspondente a pequenas ou médias empresas de construção que promovem o processo com a sua empresa

de construção, desde a promoção até à construção, e mesmo comercialização dos imóveis, e que nalguns casos actuam apenas em áreas limitadas (por exemplo, dentro de um mesmo concelho) (Quadro VIII.A1, do Anexo A-VIII);

Neste grupo incluem-se também os construtores com uma estrutura empresarial familiar e que lideram todo o processo (Quadro VIII.A2, do Anexo A-VIII).

- *Uma segunda situação*, dos grandes grupos empresariais que desenvolvem todo o processo através das várias empresas ou departamentos que constituem o grupo (Quadro VIII.A3 e Quadro VIII.A4, do Anexo A-VIII);
- *Uma terceira situação*, de promotores que contratam empresas de construção e, por vezes, todo um conjunto de outras empresas de sub-contratação, e empresas de mediação imobiliária. Neste caso existe como que uma rede de agentes que se articulam em todo o processo, nalguns casos, trabalhando em conjunto em vários empreendimentos.

O perfil dos promotores varia um pouco em função da dimensão e localização do empreendimento. No Porto, de uma maneira geral encontramos as grandes empresas de construção associadas à construção, e à venda dos imóveis. Na periferia, e dada a natureza dos condomínios, em geral de menor dimensão, encontramos o pequeno e médio empreiteiro, que normalmente conjuga mais do que uma função – é promotor, construtor e proprietário.

Um outro aspecto com algum interesse é o facto de encontrarmos mais do que um condomínio de um mesmo promotor (Quadro VIII.A5, do Anexo A-VIII), ou de uma mesma equipa de projectistas. No caso dos promotores, parece existir uma aposta num modo habitacional com garantias de sucesso. O sucesso de um primeiro condomínio significa menor risco nos empreendimentos posteriores. O promotor enquanto investidor procura o lucro ao menor risco. Da mesma forma que o sucesso dos outros é motivo de imitação, também o sucesso de um primeiro empreendimento com determinado tipo habitacional é motivo de múltiplas réplicas desse modelo.

Iremos analisar, num ponto mais adiante, com algum pormenor as características deste novo produto imobiliário. Importa, no entanto, salientar desde já que estes novos conjuntos habitacionais apresentam serviços e equipamentos de apoio que os distinguem dos restantes edifícios habitacionais. Destaquem-se alguns equipamentos mais frequentes como sejam as salas de condomínio, piscinas e ténis. Quanto aos serviços disponibilizados salientaríamos os sistemas de segurança e de manutenção dos equipamentos prestados.

Na nossa amostragem mais de metade dos condomínios apresentam sala de condomínio (cerca de 51%), 38 % dispõem de piscina e cerca de 24% de ténis. Apenas em 12 condomínios não foi identificado qualquer tipo de equipamento. Quanto aos serviços prestados, a manutenção dos equipamentos é sempre privada, o que significa que são serviços prestados pelo condomínio. As questões de segurança são igualmente realçadas na venda do produto imobiliário, com eficientes sistemas de segurança e controlo de acesso ao interior dos empreendimentos.

Este novo produto é vendido numa lógica mais comercial. A publicitação dos empreendimentos envolve novas técnicas de *marketing.* A venda de uma habitação envolve mais do que a simples transacção monetária. Vender uma habitação, é vender um conceito de vida, uma forma de habitar. O recurso a *slogans* evidencia este novo conceito. Também Raposo (2002) salienta este aspecto para a Área Metropolitana de Lisboa, aludindo às "imagens e textos publicitários que podem ser entendidos como formações simbólicas do fenómeno" (Raposo, 2002, p310) dos condomínios fechados.

A valorização habitacional incide sobre aspectos como o ambiente, os serviços, equipamento, localização e acessibilidade a zonas centrais ou zonas urbanas valorizadas. Não se vende apenas a habitação mas um produto imobiliário com características muito próprias.

Mas este novo produto imobiliário só surge com um novo contexto quer a nível institucional, quer a nível legal e regulamentar, quer a nível do próprio processo de produção.

Terceiro Pretexto: A Regulamentação Urbanística

A regulamentação urbanística é frequentemente apontada como a razão justificativa do aparecimento dos condomínios fechados em Portugal. Analisámos este aspecto no capítulo VI, abordando a legislação nacional vigente em matéria de licenciamento de obras particulares e loteamentos, desde início dos 90 até ao presente.

Recorrendo mais uma vez às datas de entrada dos pedidos de licenciamento revela-se pouco evidente a relação entre o número de licenciamentos e as datas de alteração dos regimes legais. Segundo os dados disponíveis (Figura VIII.9) o ano de 1999, data de introdução do novo regime legal, corresponde curiosamente ao número mais elevado de pedidos de licenciamento. Refira-se no entanto, que o Decreto-Lei nº 555/99 é suspenso nesse mesmo ano sendo o regime legal só efectivamente

introduzido em 2001 com o Decreto-Lei nº 177/2001. Daí que a globalidade dos dados correspondem a condomínios aprovados segundo o anterior regime. Poderemos dizer que não existem dados suficientes para avaliar a reacção dos promotores ao novo regime. Contudo, podemos afirmar desde já que a figura do condomínio fechado não é apenas atractiva para os promotores pelas facilidades legais que pode apresentar.

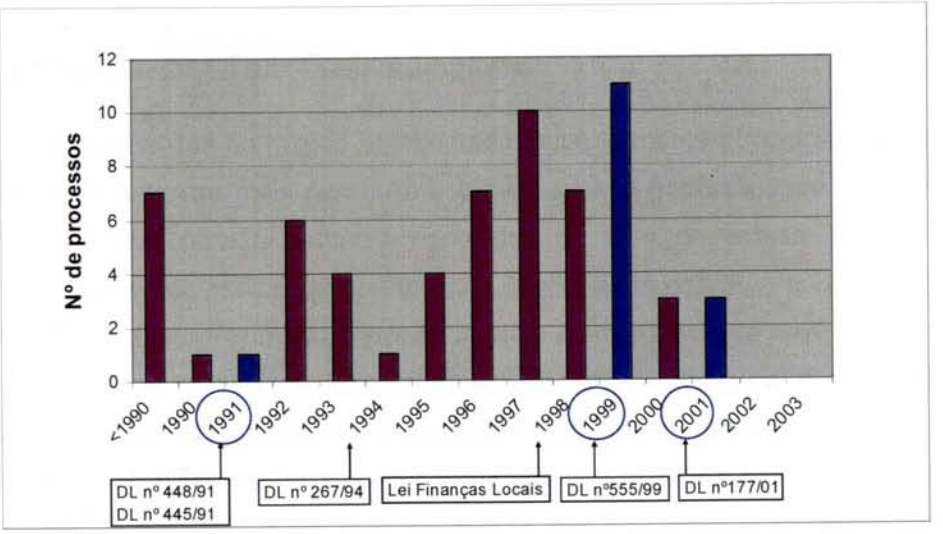


Figura VIII.9 – Número de processos por data de entrada do pedido de licenciamento

A quebra verificada em 2000 e 2001 não terá provavelmente explicação unicamente em alterações do regime legal. As oscilações do mercado imobiliário podem ter intervido paralelamente e possivelmente com maior expressividade.

Por outro lado, o ano de 1994 coincide com a introdução de um novo conceito de propriedade horizontal, ou melhor, a definição de propriedade horizontal para conjuntos de edifícios. O modelo de empreendimentos com mais do que um edifício com cave comum, surge antes, mas o seu enquadramento legal é de 1994. Este ano regista alguma quebra no número de pedidos de licenciamento, contrariamente ao que seria de esperar. Como vimos anteriormente, outros factores (como o mercado imobiliário) podem estar na origem deste facto.

O reduzido número de condomínios, por outro lado, explica igualmente alguma incapacidade para uma análise mais precisa e exaustiva. Concluímos, portanto, que a informação recolhida não é elucidativa de qualquer inversão de tendência de pedidos de licenciamento devido a uma alteração no regime legal. Contudo, a regulamentação existente no início da década de 90 favoreceu de algum modo a introdução deste

modelo em Portugal e criou as condições para a sua adaptação a diferentes tipologias e rápida proliferação por parte dos promotores.

O estudo da regulamentação urbanística exige, por um lado, uma análise de outros instrumentos de planeamento, e por outro lado, o estudo das formas habitacionais no sentido de detectar possíveis condicionantes urbanísticas resultantes de condicionantes legais. Voltaremos a este tema mais adiante.

Um Pretexto com Especificidade Territorial

Os três pretextos ou razões apresentadas anteriormente podem ser designadas por razões de natureza mais geral. Apresentam alguma especificidade nacional mas não nos remetem para a natureza específica da área de estudo. Pretendemos, portanto, neste ponto realçar de que forma o território em estudo – o Grande Porto – pode ter constituído um bom "laboratório" de base à emergência do novo modelo.

Como vimos, o Grande Porto tem sofrido um processo de descentralização territorial onde se acentuaram as desigualdades e assimetrias territoriais entre um núcleo central, que tem vindo a perder força atractiva quer em termos demográficos quer a nível do emprego, e um anel envolvente que tem vindo a ganhar capacidade locativa desses sectores.

A descentralização, conseguida pelo crescente poder privado, manifesta-se por alguns grandes investimentos que funcionam como pólos atractivos a uma escala local. Um espaço metropolitano, que tem como génese um povoamento assumidamente disperso, defronta-se recentemente com intervenções tendencialmente "estilhaçadas". O facto de estarmos perante intervenções em grande escala, quer no sector residencial quer no empresarial, e o facto das novas lógicas locativas permitirem a ocupação de interstícios devido a alterações nas facilidades de mobilidade, justificam as recentes dinâmicas territoriais. O território evidencia, assim, uma forte tendência para um desmembramento face a lógicas de povoamento anteriores.

Os condomínios fechados, constituindo um novo tipo habitacional, podem desempenhar um papel importante nesta estruturação espacial emergente. São empreendimentos caracterizados por alguns aspectos que podem contribuir para essa nova paisagem urbana, como sejam:

- Escala do empreendimento;
- Densidade do conjunto habitacional;

- Grau de auto-suficiência;
- Nível de segregação física;
- Tipo de relação com a envolvente.

Os conjuntos habitacionais fechados destacam-se por áreas afectas ao projecto normalmente superiores a outros projectos (área do lote e áreas de construção) e apresentam alguma densidade construtiva pela necessidade de optimização do lote não só para o uso habitacional mas também para outros fins – recreativos e de lazer. O facto de disporem de equipamentos e serviços comuns de apoio predispõe o modelo para um certo grau de auto-suficiência minimizando, deste modo, a relações de dependência com espaços limítrofes. A segregação física confirma este aspecto. Os condomínios destacam-se pela "abstracção" da envolvente e pela rotura voluntária com as formas edificadas próximas. Estas características serão desenvolvidas com maior detalhe nos pontos seguintes.

No território periférico do Grande Porto, ou seja, em áreas mais rurais, por exemplo dos concelhos de Maia e Gondomar (Figuras VIII.10 e VIII.11) encontramos paisagens que evidenciam as referidas transformações territoriais. Em suportes com algum cariz rural, onde se distinguem ainda formas de povoamento dispersas com algumas regularidades lineares, são projectados os novos empreendimentos. Detectamos nestas paisagens a afirmação dos conjuntos habitacionais sobre as malhas pré-existentes mais minuciosas.



Figura VIII.10 – Implantação de condomínios fechados concelho da Maia

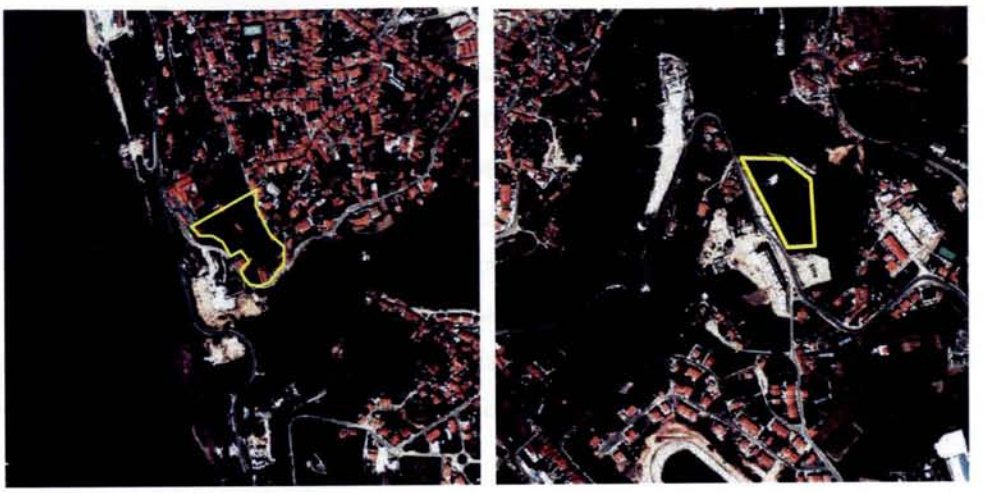


Figura VIII.11 – Implantação de condomínios fechados no concelho de Gondomar

Nos contextos urbanos mais centrais, e referimos agora por exemplo ao caso da cidade do Porto (Figura VIII.12), encontramos uma outra situação. A tendência global no sector habitacional aponta para empreendimentos em grande escala, produto de promoção imobiliária do tipo empresarial. A escassez de espaço urbano livre e urbanizável limita as possibilidades de construção a interstícios remanescentes da malha urbana consolidada. Esses interstícios correspondem, por vezes, a interiores de quarteirão dificultando o acto de projectar segundo edificações de natureza mais tradicional, ou seja, de acordo com alinhamentos, fachadas, cérceas do conjunto edificado da envolvente.

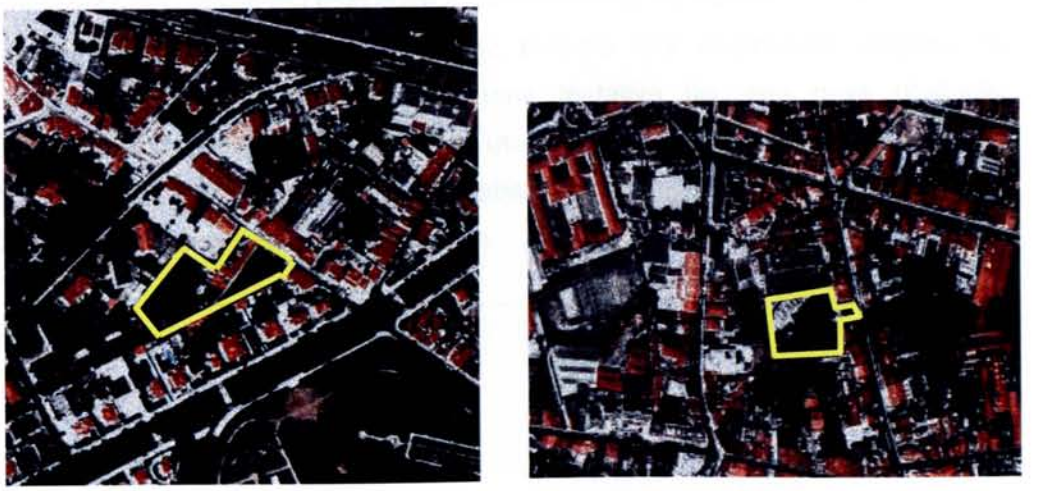


Figura VIII.12 – Implantação de condomínios fechados em fotografias aéreas no concelho de Porto

Os condomínios fechados enquadram-se nesta situação como uma "solução facilmente adaptável". Possibilitam soluções com fraca relação com o conjunto

edificado e proporcionam condições de interioridade. Estes são atributos facilmente relacionáveis com os conjuntos habitacionais fechados.

Ambas as situações referidas apontam para um modelo que privilegia uma certa rotura com o espaço envolvente. No primeiro caso parece existir uma contribuição para a formação de um território já de si disperso, no segundo caso parece estarmos perante um modelo que contribui para a colmatação de espaços, ou seja, para um aumento da compactação do espaço urbano. No entanto, em ambos os casos o modelo propicia a fragmentação territorial. Os condomínios assumem-se como fragmentos num território mais ou menos disperso, mais ou menos edificado, mais ou menos urbano.

Em que Medida um "Desejo UTÓPICO"?

Abordámos sucintamente os três *pretextos* que constituem as razões usualmente indicadas como explicativas do fenómeno dos condomínios em Portugal. Apresentámos depois a maior susceptibilidade do território para alojar este modelo habitacional devido a especificidades próprias da área de estudo.

Os condomínios surgem, todavia, devido a um conjunto de questões mais abrangente. No enquadramento teórico apresentámos quatro "(des)ordens" da cidade contemporânea que envolvem este novo modo de habitar na cidade.

Procuraremos investigar vestígios da procura dos fragmentos utópicos no Grande Porto. Em que medida existe uma tentativa de uma nova produção habitacional e onde se encontra o sentido utópico subjacente a essa produção. Em que medida assistimos a uma nova forma habitacional com uma valorização acrescida relativamente às usuais formas habitacionais.

Vestígios de Alterações

Os novos condomínios fechados que encontramos no Grande Porto introduzem alterações a vários níveis que pretendemos analisar com algum pormenor. Utilizamos o termo "vestígio de alteração" porque se trata de impressões que recolhemos da

análise dos vários condomínios. São marcas ou sinais, mais ou menos relevantes, que nos levarão a conclusões quanto aos indícios de possíveis mudanças urbanas ao nível da provisão de habitação no Grande Porto.

Com o estudo dos condomínios através destes "vestígios" tencionamos desvendar as vertentes de análise mais relevantes:

- Ao nível da ordem física: analisando eventuais morfologias que introduzem desvios aos conceitos de "bom desenho urbano";
- Ao nível da ordem social: estudando de que forma os novos conjuntos habitacionais poderão condicionar comportamentos sociais;
- Ao nível de uma nova ordem política ou de governação: com o aparecimento de novas formas de gestão e manutenção de espaços colectivos e articulação de vários níveis de intervenção;
- Ao nível de uma nova ordem estética: através do estudo de novos contextos visuais, novas linguagens arquitectónicas, novas relações de integração público-privado e novas recriações de cenários urbanos.

Vestígios de Ordem Física

O crescimento do Grande Porto rege-se, como em qualquer outra área urbana, por regulamentos de controlo de uso do solo. Os instrumentos de planeamento com relevo nesse controlo são os planos municipais de ordenamento do território: planos directores municipais, planos de urbanização e os planos de pormenor. O Grande Porto está desde meados da década de 90 abrangido por PDMs na totalidade dos concelhos envolvidos (Quadro VIII.3). Existem, contudo, alguns condomínios com licenciamento anterior à aprovação dos respectivos PDMs. Provavelmente em grande parte destes casos, os parâmetros de análise e as restrições impostas no acto de licenciamento tinham já em vista os propósitos de elaboração dos planos.

Os PDMs estabelecem o controlo de intensidade de uso do solo através de recursos a índices urbanísticos, conjugados com limitações de cércea. Na globalidade dos concelhos encontramos três níveis de densidade urbana – alta, média e baixa (Quadro VIII.4). Como seria de esperar as densidades decrescem nas zonas mais periféricas, onde se regista um tipo de habitação de produção individual,

predominantemente unifamiliar – isolada, geminada ou em banda. Poderão constituir zonas favoráveis ao aparecimento de "quintas" transformadas em condomínios de moradias, ao contrário das zonas de densidade elevada, destinadas a condomínios multifamiliares.

Concelho	Plano	Ano	Legislação
Porto	PDM	1993	DR. 2ª série, nº 27, de 2 de Fevereiro de 1993
	Normas Provisórias	2000	Resolução de Conselho de Ministros nº 117/2000, DR. 1ª Série de 20 de Julho
	Medidas Preventivas	2002	Resolução de Conselho de Ministros nº 125/2002,
	PUs		Apenas estudos, não ratificados por Decreto-Lei
Matosinhos	PDM	1992 2001 2002	Despacho nº 92/92 DR. 2ª Série B, nº 266, de 17 de Novembro de 1992 *Alterações ao PDM:* Art 4º - Declaração nº 334/2001 (2ª série) Art 10º - Resolução de Conselho de Ministros nº 10/2002 DR. 1ª Série B, nº 12, de 15 de Janeiro de 2002
	PU de Matosinhos Sul		
Maia	PDM	1994	Resolução de Conselho de Ministros nº 33/94 DR. 1ª Série B, nº 114/94, de 17 de Maio de 1994
	PU não aprovados		
Gondomar	PDM	1995	Resolução de Conselho de Ministros nº 48/95 DR. 1ª Série B, nº 115/95, de 18 de Maio de 1995
	PU de São Cosme e Valbom	2001	Resolução de Conselho de Ministros nº 70/2001 DR. 1ª Série B, nº 141, de 20 de Junho de 2001
Vila Nova de Gaia	PDM	1994	Resolução de Conselho de Ministros nº 28/94 DR. 1ª Série B, de 6 de Maio de 1994

Quadro VIII.3 – Principais Planos Municipais de Ordenamento do Território nos concelhos em estudo

A aprovação de determinado projecto fica, obviamente, sujeito ao acto de autorização (segundo o novo RJUE) ou licenciamento e, por conseguinte, a uma apreciação técnica por parte das câmaras municipais. Além de outras restrições de ordem legal, como sejam, por exemplo, as derivadas do cumprimento do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, há a considerar outras condicionantes adicionais, por vezes, adoptadas pelos técnicos e que fazem parte de regulamentos ou normas internas, ou simplesmente de "práticas comuns" nas câmaras. No caso da existência de outros planos, nomeadamente planos de pormenor ou estudos urbanísticos, a definição dos volumes construtivos e sua implantação é definida com mais rigor. Há ainda que referir que muitas decisões dependem da gestão urbanística e da interpretação dos vários planos ou regulamentos.

Mas, o facto das restrições de edificabilidade (Quadro VIII.4) assentarem primordialmente em índices e cérceas, leva a uma certa "liberdade" morfológica e diversidade de soluções arquitectónicas. Os dois parâmetros estabelecem, deste modo, apenas limites volumétricos relativamente às áreas de terreno.

Concelhos		DENSIDADE ELEVADA	DENSIDADE MÉDIA	DENSIDADE BAIXA
		Designação da Área e tipologia **Capacidade de edificabilidade**	**Designação da Área e tipologia** **Capacidade de edificabilidade**	**Designação da Área e tipologia** **Capacidade de edificabilidade**
Porto	PDM	Volume máximo de construção é igual à soma das seguintes contribuições: a) Por cada m^2 de terreno situado nas faixas compreendidas entre os limites das vias públicas pavimentadas e as linhas paralelas a esta, à distância de 30m: 5 m^3 b) Por cada m^2 de terreno não abrangido pelo disposto na alínea anterior: 2,5 m^3		
	Normas Provisórias	Áreas mistas – (situações excepcionais) Icb ≤ 3,3 m^2/m^2 Iv ≤ 10,0 m^2/m^2	Áreas mistas – Zona de densidade 2 Icb ≤ 2,10 m^2/m^2 Icu ≤ 1,80 m^2/m^2 Iv ≤ 7,5 m^2/m^2	Áreas mistas – Zona de densidade 1 Icb ≤ 0,84 m^2/m^2 Icu ≤ 3,0 m^2/m^2
	Medidas	Não há referência		
Matosinhos		Área predominantemente residencial: localização predominante de actividades residenciais, complementadas com actividades comerciais, de equipamento, de serviços e industriais (desde que não não sejam incompatíveis com as residenciais - Classes C e D), Área bruta total de pisos (acima do solo) ≤ Área total do terreno I = 1,0		Área exclusiva de moradia isolada: localização da actividade residencial em edifícios unifamiliares isolados no lote ou parcela a que dizem respeito, numa perspectiva de gestão e salvaguarda de áreas arborizadas exitentes, e de arborização de outras. Área implantação $_{máx}$ = 250 m^2 Cércea $_{máx}$ = 2
Maia		Área predominantemente residencial: Nível 1 $I_{u\ máx}$ = 1,2	Área predominantemente residencial: Nível 2 $I_{u\ máx}$ = 1,0 Cércea $_{máx}$ = 6	Área predominantemente residencial: Nível 3 $I_{u\ máx}$ = 0,6 Cércea $_{máx}$ = 3
Gondomar		Área residencial: Nível 1 $I_{u\ máx}$ = 1,3	Área residencial: Nível 2 $I_{u\ máx}$ = 1,0 Cércea $_{máx}$ = 5	Área residencial: Nível 3 $I_{u\ máx}$ = 0,7 Cércea $_{máx}$ = 3
V.N. Gaia		Zonas de edificabilidade intensiva - preferencialmente à construção de habitação multifamiliar e de serviços em geral Cércea = 4 (máx de 6)	Zonas de edificabilidade extensiva e Sub-Zona de Edificabilidade Extensiva Consolidada - preferencialmente habitação uni ou bifamiliar isolada, geminada ou em banda - poderão ser licenciadas hab multifamiliares desde que não afectem negativamente a área envolvente quer do ponto de vista paisagístico quer funcional Cércea = 3 (máx de 4)	Zona de transição - destina-se a construção de habitação isolada de muito baixa densidade (e como reserva) Cércea = 2

Icb e $I_{u\ máx}$ – (Indice de construção bruta e Indice de utilização máxima) é a razão entre a área bruta de construção, existente ou prevista para um dado terreno, e a área desse terreno (m^2/m^2)
Icu – (Índice de construção útil) é razão entre a área útil de construção, existente ou prevista para um dado terreno, e a área desse terreno (m^2/m^2)
Iv – razão entre volume de construção, existente ou previsto para um dado terreno, e a área desse terreno (m^3/m^2)
Cércea – entende-se por cércea o número total de pavimentos sobrepostos de um edifício, com excepção do sótão e caves.

Quadro VIII.4 – Comparação de condições de edificabilidade em áreas residenciais, segundo os PDMs de cada concelho

Uma mesma área de implantação para um determinado lote de terreno pode apresentar diferentes configurações (Figura VIII.13). A ausência de PDMs ou a ausência de condicionantes adicionais pode justificar algumas situações similares à figura B, onde implantações perpendiculares à via pública propiciam condições de interioridade.

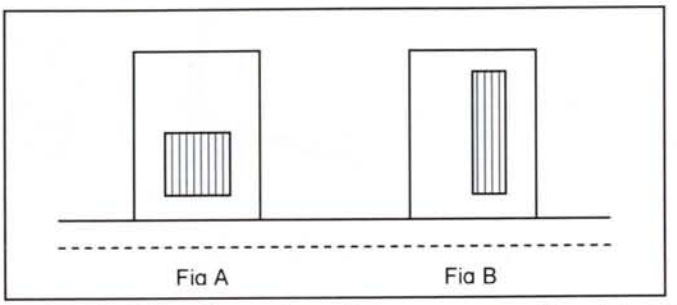


Figura VIII.13 – Diferentes configurações com a mesma área de implantação

Os condomínios fechados são modelos que se ajustam a este tipo de utilização do lote. O facto de existir uma entrada controlada (por vezes com portaria), um limite fechado em todo o perímetro do lote, e principalmente a criação de uma zona interior com "funções de colectividade", ou seja, a criação de uma alternativa à via pública, permite a omissão de uma fachada principal confrontante com a via pública.

A solução em condomínio fechado acentua o que se começou a verificar com o aparecimento dos grandes empreendimentos como referimos no capítulo IV. São novas tipologias que se desarticulam com a estrutura de rua pré-existente.

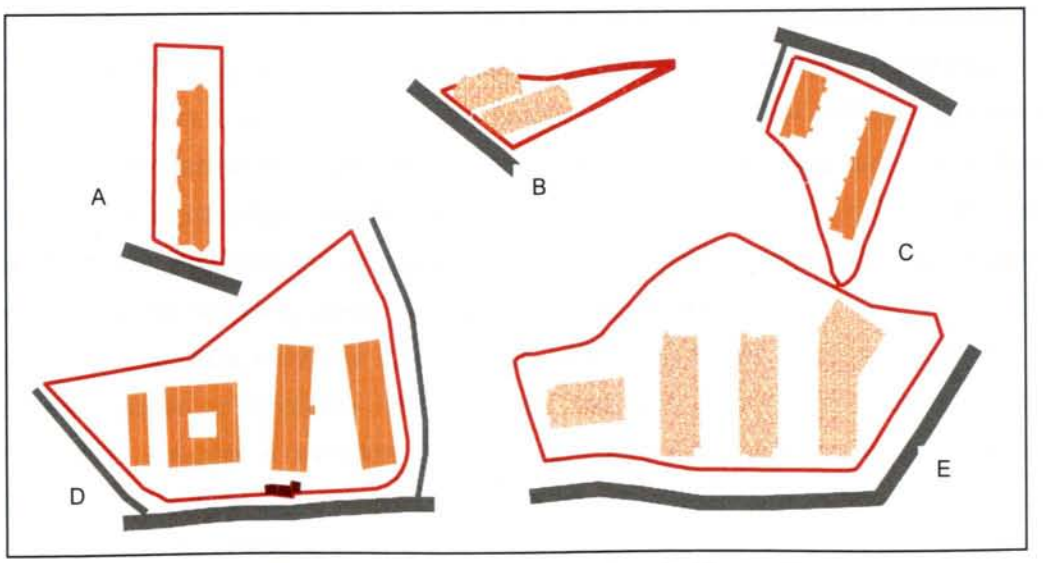


Figura VIII.14a – A: "Villa Cousteau"; V.N.Gaia; B: "Jardins Frejulfe", Maia;
C: "Euromar", Matosinhos; D: "Brandinhães Parque", Maia; E: "Douro Villa", Porto

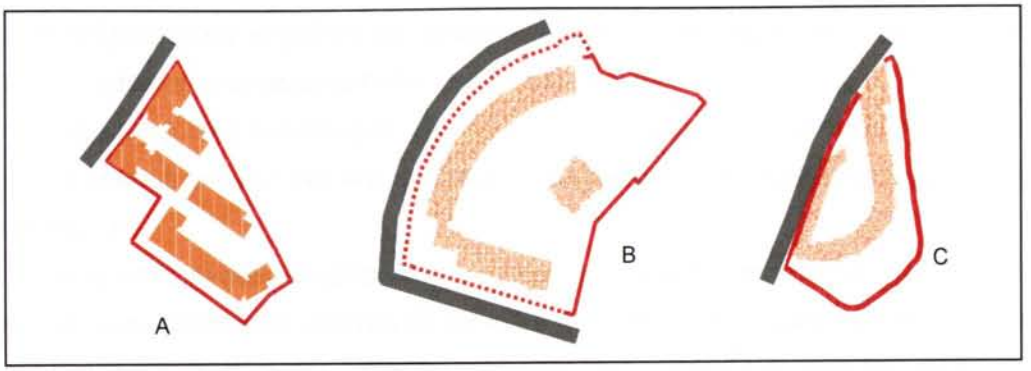


Figura VIII.14b – Fig A: "Edifício Marechal", Porto; Fig B: "São João Bosco", Porto; Fig C: "VillaNasce", V.N.Gaia

A primeira figura (VIII.14a) refere-se a empreendimentos com vários edifícios perpendiculares à via pública. Nos casos de empreendimentos de menor dimensão (A, B e C), e dada a configuração do lote, o aproveitamento máximo em termos de área de construção é feito em profundidade, e os edifícios dispõem-se perpendicularmente em relação à via. Nos grandes conjuntos habitacionais (com áreas de construção superiores a 30.000 m^2) – "Brandinhães Parque" e "Douro Villa" – a lógica é semelhante mas para vários edifícios. Estas situações parecem descender da cidade moderna dos anos 50. Nesse caso tratava-se de uma cidade aberta com edifícios espaçados, em vez da cidade do início do século XX, em que os edifícios delineavam o espaço público, confinando-o (Ford, 2000).

As fachadas dos edifícios da cidade moderna são igualmente "cuidadas" e decoradas. Se décadas antes, os edifícios se distinguiam por uma sobrevalorização da fachada principal, com o Modernismo a preocupação é desenhar edifícios igualmente atractivos em todas as fachadas. As empenas cegas, que aguardam os edifícios contíguos, e as traseiras, que assumem a função de albergar todos os complementos ou acessórios dos edifícios (escadas de incêndio, ar condicionado, etc), começam a desaparecer na nova linguagem arquitectónica modernista.

A arquitectura moderna incentiva os edifícios isolados. Estes dispõem-se no terreno segundo as condições de higiene, de insolação, de arejamento e de acessos. Mas se a solução é transformar todas as fachadas, tornando-as uniformes e esteticamente atractivas, o resultado é uma transformação da estética das fachadas (Ford, 2000). Os edifícios com lindos ornamentos nas fachadas principais vão dar lugar a "grandes caixas" com padrões monótonos, repetitivos e "mais despidos". E, se

por um lado, os edifícios deixam de apresentar majestosas fachadas, por outro lado, deixam de apresentar uma fachada traseira esteticamente negligenciada. Existem várias urbanizações e bairros no espaço urbano do Grande Porto, desde algumas décadas atrás, que se assemelham a estes exemplos.

Na utopia de Le Corbusier encontramos a cidade-jardim vertical com edifícios altos no parque urbano. Na era da máquina dava-se supremacia à racionalidade e à simplicidade.

Nos condomínios encontramos tentativas da criação de unidades habitacionais separadas da envolvente através de muros e vedações, constituindo partes de cidade mais ou menos autónomas. A cidade-jardim e o aparecimento do subúrbio no início do século XX tinham marcado a diferença com um novo modo de habitar, antecedendo mesmo as referidas alterações da cidade moderna. Não é, portanto, de estranhar que nas zonas mais periféricas do Grande Porto o edifício surja isolado, individualizado, rodeado de jardins e sem ligação com o espaço envolvente. Porque o espaço envolvente não é espaço público, na medida em que a rua é apenas um mero percurso (Lamas, 2000).



Figura VIII.15 – "Brandinhães Parque" (fotografia no local) na Maia e "Douro Villa" (retirado de www.apel-arquitectura.pt) no Porto

A diferença para os espaços que agora analisamos é a sua interligação com a via pública. Os condomínios por serem fechados desligam-se do conceito de cidade moderna (Figura VIII.15). Ou seja, a permeabilidade física e visual existente nas urbanizações, resultantes normalmente de operações de loteamento, é limitada nos casos dos condomínios fechados. Os interstícios não construídos nestes condomínios não se convertem em espaço público. São, pelo contrário, espaços colectivos privados que se confinam a áreas limitadas "desconectadas" da envolvente.

Na segunda figura (VIII.14b), e no caso do "Edifício Marechal" e do condomínio "São João Bosco", existem mesmo edifícios completamente "desligados" do espaço público. O "Edifício Marechal" localiza-se numa área residencial de baixa densidade,

com habitação predominantemente unifamiliar. A invasão do interior do quarteirão resulta neste caso numa invasão das traseiras das moradias, ou seja, da privacidade e do sossego. Curioso será ressaltar que no terreno afecto a este empreendimento existia anteriormente uma ilha. Também aí se registava uma utilização do lote em profundidade.

Pode existir, deste modo, e nas zonas mais centrais uma propensão para o aumento da densidade urbana derivada do aproveitamento de interiores de quarteirão. A densificação urbana defendida no debate da cidade compacta pode encontrar neste modelo alguma concretização. Porém, vamos também encontrar a situação contrária, ou seja, o reforço da dispersão urbana em zonas mais periféricas. Mas antes refiram-se outros aspectos importantes derivados da aplicação dos planos municipais.

As soluções não são modeladas apenas pela aplicação de índices urbanísticos. Os PDMs não se limitam unicamente a restrições gerais de edificabilidade. Consagram algumas disposições relativas ao tipo de ocupação do lote e aos alinhamentos das edificações.

CONCELHOS	ALINHAMENTOS E OCUPAÇÃO DO LOTE
Porto	**PDM** "as edificações não serão implantadas para além de 30m do limite das vias públicas marginantes, existentes à data do respectivo pedido de licenciamento" *(artigo 4º)* **Normas Provisórias:** Condicionamentos Estéticos ou Ambientais "A Câmara Municipal pode impôr condicionamentos de ordem arquitectónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspecto exterior e ainda à percentagem de impermeabilização do solo do prédio, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a valorizar a imagem urbana da área em que se insere e a promover a preservação e o reforço dos valores arquitectónicos, paisagísticos, ambientais e sócio-culturais dessa área e da Cidade do Porto no seu conjunto" *(artigo 12º)* **Medidas Preventivas** – não faz referência
Matosinhos	Área predominantemente residencial " Os alinhamentos ficam definidos pelo alinhamento das fachadas dominantes do conjunto em que se inserem (...)" *(artigo 10º)* Área exclusiva de moradia isolada Área máx de implantação ≤ 250 m^2 - Afastamento de edificação a outras edificações em lote ou parcela confinante = 25,00 m - Impermeabilização máx do terreno = 20% da área do lote ou terreno (incluindo a área de implantação do edifício)
Maia **Gondomar**	"Só serão licenciadas construções em prédio autónomo desde que a frente do lote confrontante com a via de acesso seja igual ou superior à dimensão da fachada da construção principal correspondente, não sendo aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno." *(Artigo 17º, nº 3)*
V.N. Gaia	A profundidade das novas construções de duas frentes não poderá exceder os 15 metros no caso de habitação, podendo atingir os 18 metros no caso de serviços em geral, e em qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com excepção de varandas ou galerias autorizadas sobre a via pública. *(Artigo 10º, nº 1)* Não é permitida a ocupação integral do lote com as construções principais, mesmo se em caves, sendo o limite máximo de ocupação de 75% da área do lote, não contando as áreas de cedência ao domínio público para o càlculo desta percentagem. *(Artigo 10º, nº 3)*

Quadro VIII.5 – Disposições relativas a Alinhamentos e Ocupação do Lote

Em relação ao concelho do Porto, o regulamento do PDM de 1993, e no que diz respeito às restrições adicionais (Quadro VIII.5), limita-se a estabelecer um valor limite de 30m para a implantação das edificações, sem especificar a sua forma mais adequada. As Normas Provisórias, de 2000, referem de uma maneira muito vaga que a Câmara poderá impor condicionamentos ao alinhamento e implantação das edificações.

Pelo contrário, os planos da Maia e Gondomar apontam alguns aspectos a evitar no licenciamento, como sejam a dimensão da fachada principal e situações de interioridade. Contudo, defrontamo-nos nestes concelhos com condomínios que não respeitam as limitações apresentadas. Por exemplo, os casos do concelho da Maia apresentados na Figura VIII.14a e os condomínios "Villa Real Maia", "Aldeamento do Pinhal" ou "Nova Ribela Aldeamento" (Figura VIII.17), em que claramente existe aproveitamento do lote em profundidade. Nestes três últimos condomínios existe uma clara evidência de interioridade suscitada pela criação de um espaço colectivo aliado ao lazer no centro do empreendimento (Figura VIII.17).

Estamos a falar de paisagens peri-urbanas ou mesmo com um pouco de cariz rural, o que equivale a afirmar que não existe propriamente um sentido de urbanidade na envolvência. São empreendimentos salpicados na paisagem com algum grau de independência e autonomia relativamente aos espaços vizinhos.



Figura VIII.16 – "Villa Real Maia" (Maia) e "Quinta do Sardão" (Vila Nova de Gaia) – Condomínios fechados na paisagem dispersa

De acordo com o que referimos anteriormente, os condomínios nos concelhos periféricos ao Porto podem, deste modo, reforçar o conceito de "metrópole dispersa".

A produção fragmentada através de unidades habitacionais independentes enquadra-se na tendência mais global de urbanização de carácter disperso da área metropolitana do Porto (Oliveira e Vazquez, 2003). A urbanização é sobretudo marginal às vias, de habitação predominantemente unifamiliar ou multifamiliar de reduzida densidade. Os condomínios permitem agora também uma ocupação transversal a essas vias, do mesmo modo que alguns loteamentos já o faziam. É um tipo de ocupação desligada da malha existente, por vezes com um único ponto de ligação – a entrada do condomínio. São, assim, fragmentos mais ou menos "soltos" na paisagem.

No concelho de Gondomar, não encontramos tantas situações de interioridade como na Maia, apesar da semelhança dos regulamentos dos PDMs. A interpretação e aplicabilidade dos planos são, assim, distintas pela diversidade de propostas de projectos que dão entrada nas câmaras, mas também pela gestão urbanística efectuada em cada câmara.

E se na Maia os condomínios dão entrada na câmara após a aprovação do PDM, no Porto a situação é mais confusa. As datas dos pedidos de licenciamento do "Edifício Marechal" e "São João Bosco" são, respectivamente, 1993 e 1992 – anteriores à ratificação do PDM. Contudo, os pressupostos gerais do plano já estavam definidos antes da data da sua aprovação podendo, assim, provavelmente ter sido considerados aquando da apreciação dos projectos.

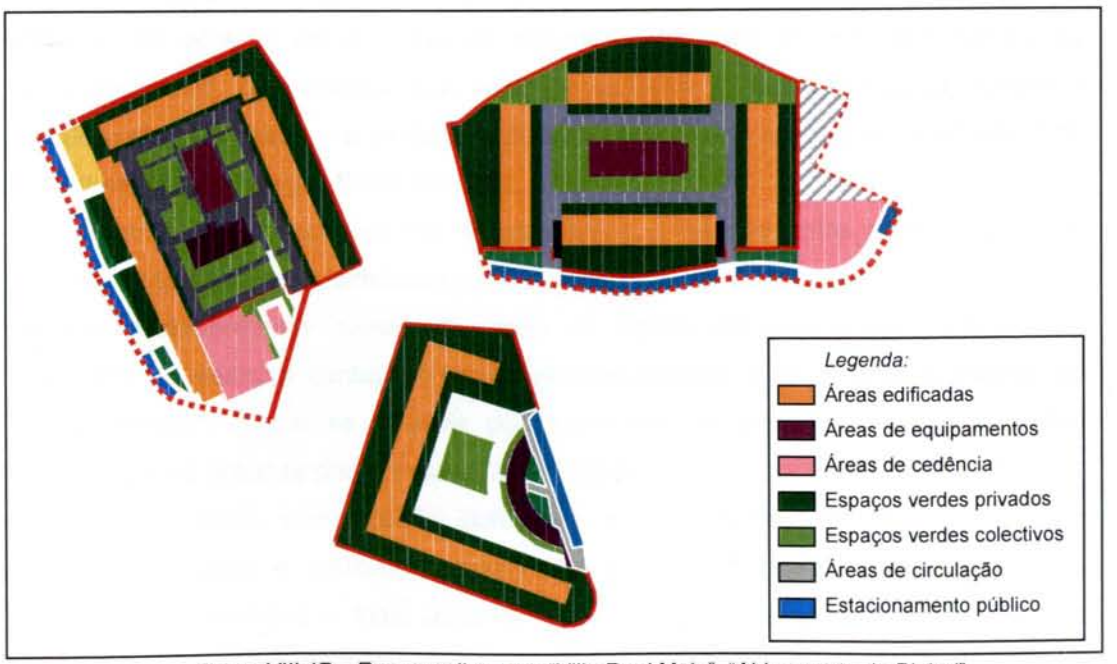


Figura VIII.17 – Empreendimentos "Villa Real Maia", "Aldeamento do Pinhal" e "Nova Ribela Aldeamento", todos no concelho da Maia

Note-se que em relação ao regime jurídico das operações urbanísticas (legislação nacional), o regime transitório designa que as disposições dos novos diplomas só se aplicam a procedimentos iniciados após a respectiva entrada em vigor. No entanto, nem sempre existe a definição de um regime transitório, nem o procedimento mais adequado aquando de uma alteração da regulamentação urbanística a nível municipal durante o período de apreciação do projecto de licenciamento. Tal facto resulta nalguma dificuldade na identificação dos documentos aplicáveis aos condomínios no nosso estudo.

O PDM de Vila Nova de Gaia não faz qualquer alusão em relação a alinhamentos, referindo apenas limites quanto à ocupação do lote, existindo algum grau de liberdade no licenciamento. A gestão urbanística fica, deste modo, responsável pela atribuição de critérios de análise no acto de apreciação de projectos. Encontramos uma situação análoga em Matosinhos onde apenas se menciona o alinhamento das fachadas dominantes do conjunto edificado.

Estes dois parâmetros – alinhamentos e ocupação do lote – constituem assim diferentes formas de restringir e modelar a implantação dos edifícios e a sua disposição face aos limites do lote e às vias públicas. Ressaltamos mais uma vez a importância de outros eventuais estudos urbanísticos que possam ter estado subjacentes ao processo de licenciamento, e dos quais não tivemos conhecimento.

Outro aspecto interessante a analisar é a forma como os edifícios se relacionam entre si, ou seja, o modo como os volumes edificados se articulam dentro do empreendimento. Nos condomínios temos a salientar uma característica comum a grande parte dos casos – a existência de um elemento de ligação entre os edifícios, normalmente uma ligação física em cave.

Relembrando o capítulo VII, mencionámos a relação entre a introdução dos conjuntos habitacionais (fechados) em Portugal com uma nova forma física que se traduziu posteriormente numa adaptação da noção de propriedade horizontal – "conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns". O que se entende por "parte comum" pode ser discutível, assim como, o que se entende por "funcionalmente ligado".

Uma primeira interpretação considera que as partes comuns têm de ser fisicamente ligadas e equivale, usualmente, a conjuntos habitacionais com cave comum. Este modelo é o mais usual e dá origem a diferentes tipologias, quer em habitação multifamiliar, quer em uni ou bifamiliar.

Os promotores recorrem a este modelo de modo a justificarem os pedidos de licenciamento sob a forma de obra particular e justificando deste modo a aplicabilidade da propriedade horizontal, fugindo à figura do loteamento.

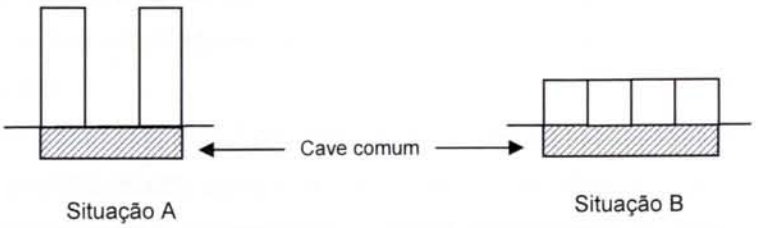


Figura VIII.18 – Perfis transversais de conjuntos habitacionais.
Situação A: Blocos habitacionais multifamiliares com cave comum; Situação B: Blocos habitacionais ou moradias em banda com cave comum

As duas situações, apresentadas de forma simples na Figura VIII.18, resumem os principais exemplos encontrados no Grande Porto. De uma maneira geral encontramos nos conjuntos de blocos multifamiliares casos semelhantes à situação A, ou seja, edifícios "aparentemente" afastados entre si mas com uma cave comum, a que normalmente corresponde uma única entrada para a cave/garagem. Se em lotes incluídos em áreas de baixa ou média densidade, assistimos a uma ocupação parcial do terreno pela cave, em lotes de menores dimensões mas com índices urbanísticos elevados, a sua ocupação é por vezes total.

As implicações de uma impermeabilização total do terreno são de natureza fundamentalmente ambiental. O aumento da densidade urbana associada a um aumento da área de ocupação do solo reflecte-se numa diminuição das áreas verdes e, por conseguinte, numa diminuição de solo permeável.

Algumas soluções urbanísticas passam pela implantação dos edifícios apenas em parte do terreno, deixando o terreno sobrante para áreas verdes ou para zona de equipamentos (Figura VIII.19).

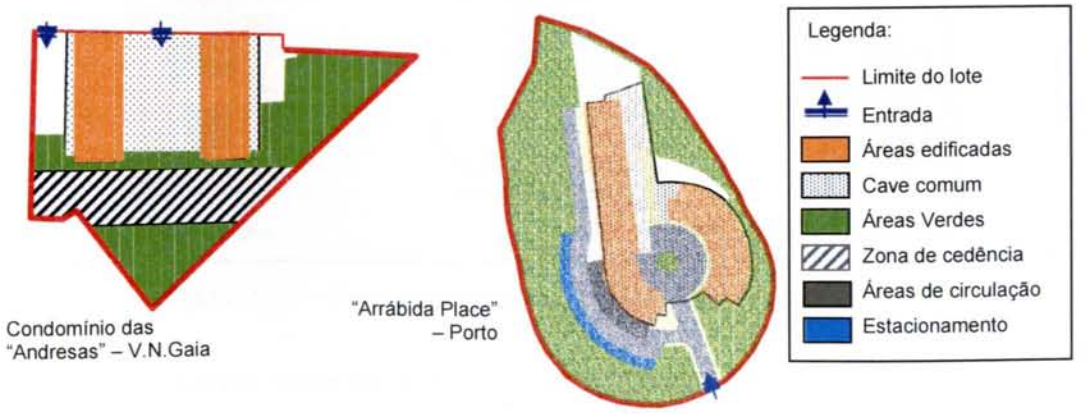


Figura VIII.19 – Exemplos de empreendimentos com cave comum

Mas existem soluções mais extremas de aproveitamento integral (ou praticamente integral) da área do lote para a cave, destinada normalmente a garagem, arrumos e, por vezes, zonas de apoio aos equipamentos. É o caso de alguns empreendimentos em Matosinhos, e que fazem parte do Plano de Urbanização de Matosinhos Sul.

A zona abrangida pelo Plano de Reconversão de Matosinhos Sul é alvo de uma estratégia explicitamente densa. A reconversão de toda a zona considera como principais pressupostos, "respeitando a matriz fundamental já estabilizada da malha urbana, a construção nas margens dos terrenos, a valorização da frente de mar e da Circunvalação, enquanto eixos do território" (Siza, 2000). Opta-se claramente por uma flexibilidade funcional aliada a uma melhor rentabilização da área do terreno.

A desejada rapidez na concretização do plano e a própria viabilidade do mesmo, conduzem à intenção de "privatizar" o interior do quarteirão. Na realidade, embora alguns lotes sejam coincidentes com os quarteirões, na sua maioria a reduzida dimensão dos lotes faria o processo de reconverter o interior do quarteirão para espaço público arrastar-se por tempo indefinido. A indefinição quanto à rápida exequibilidade do plano leva assim à privatização do interior dos quarteirões.

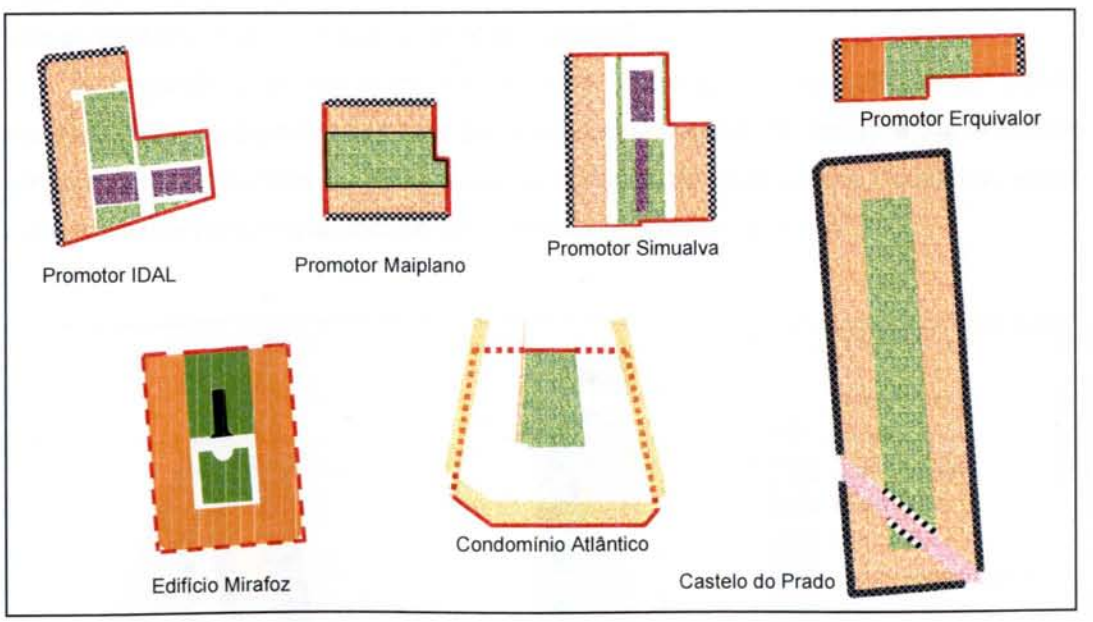


Figura VIII.20 – Evidências de impermeabilização total (ou quase total) do lote

O plano admite, portanto, a privatização do "miolo" do terreno, que deverá ser obrigatoriamente preenchido com terra vegetal. Contudo, esse coberto vegetal é

colocado sobre a cave do edifício. Observando a Figura VIII.20 constatamos a existência de áreas verdes de uso colectivo privado (exclusivo dos moradores) precisamente no interior dos lotes. Podemos neste caso afirmar que é o próprio plano que conduz à solução urbanística.

A tendência referida atrás, de blocos isolados e desarticulados com a rua, aponta para influências do urbanismo moderno com os blocos habitacionais isolados. No entanto, e como observamos em Matosinhos Sul, o quarteirão fechado surge aqui com um tipo específico de condomínio. O quarteirão – "contínuo de edifícios agrupados entre si em anel, ou sistema fechado e separado dos demais" (Lamas, 2000) pode agrupar sub-unidades, mas no caso de Matosinhos, e mantendo a malha existente, é a parte mínima identificável na estrutura urbana.

O quarteirão permite delinear a via pública pela fachada principal. Esta separa o espaço público do privado, neste caso, também um privado colectivo. Se em Matosinhos a relação do edifício com o espaço urbano público se processa pela fachada, no caso dos condomínios ao estilo modernista essa relação é interrompida por muros ou vedações.

O plano de Matosinhos Sul demonstra particularidades específicas pela sua malha urbana. Os condomínios mais ou menos fechados, privados ou reservados assumem a característica comum de possuírem o tal elemento comum – cave – que une os edifícios, componentes do anel do quarteirão.

A segunda situação (B) da Figura VIII.18 diz respeito aos edifícios em banda multifamiliares ou de moradias. Um conjunto de habitações em banda é transformado em condomínio fechado se for aplicado o conceito de propriedade horizontal, neste caso traduzida numa cave comum que constitui a "ligação funcional".

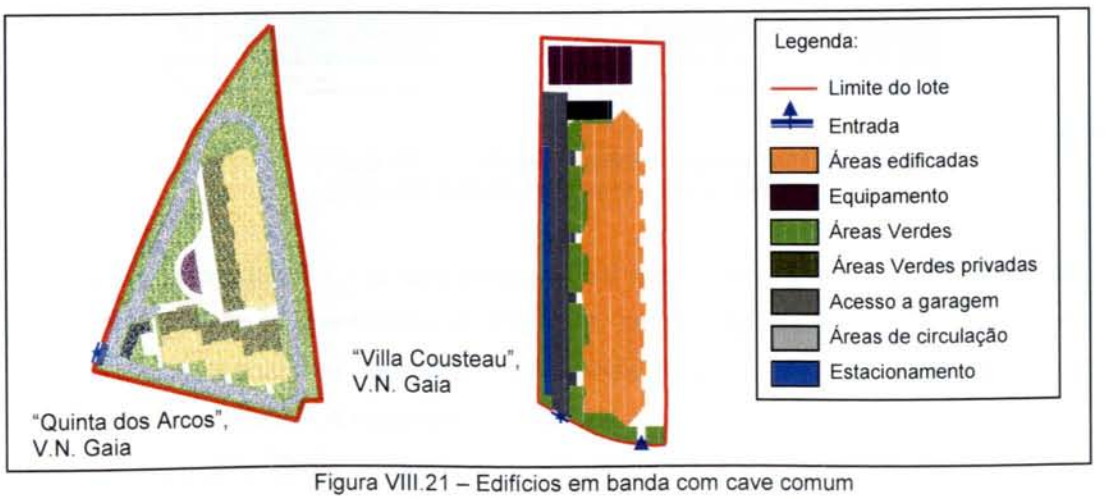


Figura VIII.21 – Edifícios em banda com cave comum

Nos exemplos apresentados identificamos com alguma facilidade uma única entrada comum de acesso à cave. Estamos perante situações em que a "ligação funcional" é feita através da cave dos edifícios. É portanto facilmente identificável um regime de propriedade horizontal de um conjunto de edifícios. Convém realçar que do conjunto de condomínios analisados apenas identificámos seis loteamentos, os restantes correspondem a pedidos de obras particulares ou segundo a nova designação obras de edificação. Saliente-se que num loteamento a propriedade horizontal só é aplicável às partes comuns.

Contudo, nem sempre essa ligação é física, ou seja, através de um volume construído. Nem sempre a parte comum é uma cave comum. Alguns condomínios apresentam como parte comum o logradouro de uso colectivo, e eventualmente equipamentos de uso colectivo dos moradores. Como referimos, nesse caso os edifícios limitam-se a estar "próximos". Segundo Oliveira e Passinhas (2002) a "ligação funcional pode ter diferentes intensidades: necessário é que haja qualquer ligação". As autoras consideram algumas situações recentes e com algumas variantes relativamente ao conceito de propriedade horizontal, e incluem duas situações na designação de "supercondomínio" (Figura VIII.22):

- Um conjunto de edifícios ligados entre si e sujeitos todos ao mesmo e único regime de propriedade horizontal;
- Várias unidades imobiliárias que estão ligadas entre si pela existência de partes comuns e substituem o regime geral da comunhão pelo regime específico da propriedade horizontal.

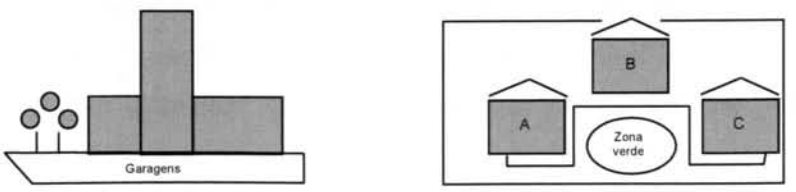


Figura VIII. 21 – Duas situações de supercondomínio
(*Esquema retirado de*: Oliveira e Passinhas (2002))

A primeira situação – a existência de um elemento comum – já foi abordada como uma solução arquitectónica recente com consequências ao nível dos volumes construídos. São soluções de edifícios em banda como os apresentados nas figuras VIII.19, VIII.20 e VIII.21. A segunda situação diz respeito a condomínios onde não se verifica a tal ligação "física". Incluem-se nesta última situação, condomínios resultantes

de operações de loteamento mas também, por vezes, de obras particulares ou de edificação. Como exemplo refira-se o caso da urbanização da Vilarinha no Porto ou da Quinta do Sardão em Vila Nova de Gaia. São dois casos em loteamento urbano, em que existem lotes correspondentes a moradias unifamiliares e lotes comuns em regime de propriedade horizontal e destinados ao uso colectivo.

Tentaremos focar de seguida as implicações destas novas formas construídas sob a perspectiva da emergência de novos espaços colectivos com maior relevância.

Vestígios da Emergência de Espaços Colectivos

Denominamos de "espaços colectivos" os espaços privados livres envolventes dos edifícios e, no nosso caso, obviamente pertencentes aos condomínios. Ao falarmos da emergência de novos espaços colectivos interessa considerar mais uma vez o regime da propriedade horizontal. Trata-se, portanto, inicialmente de estudar as implicações desse regime a conjuntos habitacionais com características específicas. Trataremos neste ponto os aspectos respeitantes ao tipo de espaços colectivos principalmente em termos de representação espacial. No ponto seguinte analisaremos as questões relacionadas com o tipo de gestão desses espaços colectivos.

Quando as soluções arquitectónicas apresentam como partes comuns volumes construídos, a identificação da propriedade horizontal torna-se mais clara. Quando existe um regime de propriedade horizontal de edifícios contíguos sem ligação funcional "física", Costa (1999) entende que o lote deve ser fechado no sentido de constituir um todo. O recinto fechado introduz, assim, uma ideia de unidade ou conjunto. É o que acontece com operações de loteamento que resultam em condomínios.

Um primeiro exemplo a realçar é a "Urbanização da Vilarinha" no Porto, cujo pedido de licenciamento é de 1989. Trata-se de um loteamento urbano fechado em toda a sua envolvente através de um muro, com um único acesso através de um portão. O loteamento é composto por conjuntos de moradias em banda, dispondo de áreas verdes comuns e de dois campos de ténis. Estamos perante um empreendimento regido pelo estatuto de propriedade horizontal sem, no entanto, existirem volumes construídos que constituam partes comuns. O facto do lote ser fechado confere a tal noção de todo ao condomínio fechado. Os equipamentos de

apoio e lazer e as áreas verdes são as partes sujeitas a propriedade comum. As moradias constituem neste caso as fracções individuais e, por conseguinte, privadas.

A "Quinta das Chãs" em Vila Nova de Gaia, e a "Quinta do Sardão", no mesmo concelho, são outros dois empreendimentos em condomínio fechado, e derivados de operações de loteamentos. Em ambos encontramos moradias em banda, com logradouros privados, mas também espaços comuns de uso colectivo.

Um outro exemplo da nossa amostragem é a urbanização da "Quinta das Luzes", na freguesia da Foz do Sousa, em Gondomar. Não se trata de um condomínio fechado por não existir um limite fechado, contudo o modo de gestão e a forma como foi concebido, aproxima-se do conceito. Efectivamente, a gestão mais uma vez dos equipamentos de apoio e áreas verdes é feita de forma privada, embora se trate de um loteamento.

Uma característica comum aos novos conjuntos habitacionais sob a forma de condomínio é a constituição de espaços de uso colectivo. Os edifícios habitacionais sempre dispuseram de espaços colectivos. Mas estes resumiam-se normalmente a logradouros confinados à área compreendida entre o edifício e o limite das traseiras do lote. Esse logradouro nem sempre tinha um uso determinado – por vezes, destinava-se a parqueamento automóvel ou a acesso às garagens (quando estas eram individuais). Noutras situações nem sequer existia logradouro porque o lote era inteiramente ocupado pelo rés-do-chão.

O logradouro é muitas vezes "um resíduo, ou resultado dos acertos de loteamentos e de geometrias de ocupações dos lotes" (Lamas, 2000). Mas são também estes logradouros que condicionam a evolução da estrutura urbana. A densificação urbana é feita, em parte, à custa destes resíduos, destes interstícios livres de edificação.

Encontramos vários edifícios implantados no meio do lote, rodeados de jardim, área de circulação de acesso a garagens um pouco pela cidade e restantes áreas urbanas envolventes. São edifícios concebidos segundo a lógica do Modernismo. Falámos já das urbanizações com edifícios isolados em loteamento, mencionamos agora um outro caso de edifícios isolados. No primeiro caso, os espaços livres são convertidos em espaço público. No segundo caso, estamos a falar de espaços privados, e de edifícios que são regidos pela propriedade horizontal. Em ambos os casos esses espaços livres (normalmente de jardim) correspondem a espaços remanescentes.

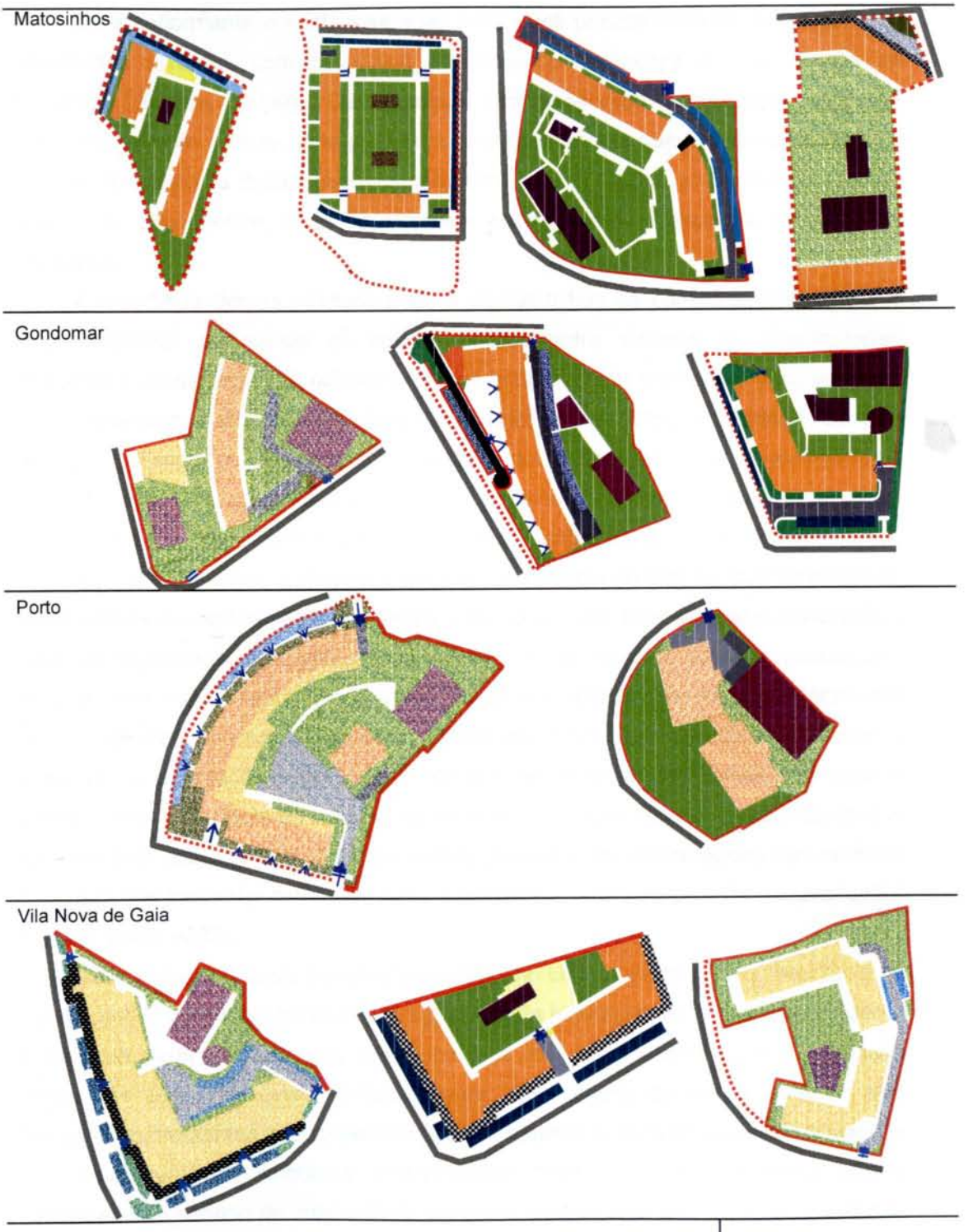


Figura VIII.23 – Exemplos de empreendimentos e áreas de uso colectivo (*Nota*: plantas sem escala)

Se anteriormente o edifício se volta para a via pública onde se desenrolam as actividades urbanas, com os novos condomínios assistimos a uma "cidade de traseiras" (Seixas, 1999). Os espaços colectivos com actividades próprias, relacionadas com o lazer, emergem com uma importância que "compete" com a via pública. A existência destes espaços centraliza a cena urbana no interior do lote, no espaço de uso comum, onde se oferecem equipamentos e espaços de lazer aos residentes.

A existência destes espaços poderá alterar o tipo de comportamentos sociais dos residentes, reforçando os laços afectivos entre vizinhos ou simplesmente alterando práticas sociais. Analisaremos as questões sociais num ponto mais adiante.

Observamos através da própria disposição dos edifícios, a "vontade" de criar uma zona comum no centro do empreendimento. Encontramos vários exemplos no Grande Porto, dos quais destacamos no concelho da Maia, os representados na Figura VIII.17, e nos restantes concelhos, os representados na Figura VIII.23.

As plantas ilustram a presença de uma zona central no lote, na qual se localizam áreas verdes ou equipamentos de apoio e de lazer. Esta zona central é concebida à custa da implantação dos edifícios. O projecto tem em linha de conta a necessidade de criar uma configuração côncava em planta e a optimização da implantação dos edifícios de modo a privilegiar os espaços comuns. A pré-existência de áreas verdes a preservar, a orientação solar, ou as condicionantes de ordem paisagística podem também estar na origem da escolha da melhor localização relativa e implantação dos edifícios pelo projectista. A partir da cidade moderna "as implantações dos edifícios decorrem das melhores condições para a habitação, e não da posição no quarteirão" (Lamas, 2000, p302).

Se na cidade clássica a primazia no desenho urbano é a rua e o quarteirão, e na cidade moderna são as melhores condições para a habitação, na cidade pós-moderna a primazia dada aos espaços colectivos e à interacção destes com a habitação certamente terão um papel preponderante. Se nalguns casos os edifícios têm fachadas confrontantes com o espaço público, noutros encontramos as tais situações de interioridade que referimos anteriormente. Mais uma vez pensamos que a intensidade do sentido de interioridade agrava a centralidade dos espaços colectivos. Contudo, os empreendimentos em zonas urbanas mais periféricas sofrem como que um processo de introversão. A falta de vivência de um espaço público origina nessas localizações periféricas ou subúrbios mais justificadamente a alternativa de um espaço colectivo.

Nas obras particulares ou obras de edificação, e de acordo com a anterior legislação, não eram exigidas áreas verdes e de utilização colectiva. Nas operações de loteamento e nas obras de urbanização, a legislação a partir de 1991, mais concretamente o regime jurídico das operações de loteamento e das obras de urbanização (Decreto-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro), previa que os parâmetros de dimensionamento das parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos fossem fixados por portaria. Surge assim em 1992 a Portaria nº 1182/92 com os referidos parâmetros (Quadro VIII.6), cujos objectivos passam por "reduzir a arbitrariedade e de balizar a discricionariedade, de salvaguardar a existência de espaços mínimos para a implantação de infra-estruturas e de equipamentos, indispensáveis ao quotidiano da vida urbana, à criação, ao desenvolvimento e à manutenção de funções urbanas e, ainda, de acautelar níveis mínimos de desafogo, de conforto e de fruição aos cidadãos, pela criação de espaços verdes e de utilização colectiva". Os PDMs podem restringir os valores mínimos de alguns parâmetros nos respectivos regulamentos ou simplesmente remeter para a portaria. Na sequência do Decreto-Lei nº 555/99 (alterado pelo DL nº 177/2001), os parâmetros de dimensionamento são revistos na Portaria nº 1136/2001 que estabelece um maior rigor no seu dimensionamento relativamente aos espaços verdes e de utilização colectiva – estes sofrem um ligeiro aumento de 3 m^2 em cada tipo de ocupação.

O PDM de Gondomar e as Normas Provisórias do Porto são mais restritivos do que a portaria no que diz respeito aos parâmetros. No entanto, os PDMs da Maia e Matosinhos não fazem qualquer referência ao dimensionamento destes parâmetros, remetendo assim para os valores mínimos estabelecidos pela portaria. Em Vila Nova de Gaia, só são exigidos espaços de equipamentos de utilização colectiva para uma situação particular referida no Quadro VIII.6.

Os condomínios fechados de uma maneira geral não são resultado de operações de loteamento, não sendo exigidos valores mínimos de dimensionamento. Contudo, áreas verdes e equipamentos colectivos são uma constante nos conjuntos habitacionais. Trata-se mesmo de elementos que caracterizam esta forma habitacional.

Vimos que os condomínios utilizavam o subterfúgio de "disfarçarem" operações de loteamento em obras de edificação. O recurso a novas formas urbanas pode ter constituído uma maneira de evitar a obrigatoriedade do dimensionamento dos parâmetros dos espaços e equipamentos de utilização colectiva.

	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamentos de utilização colectiva
Portaria nº 1182/92	25m² / 120m² a.b.c.hab (ou 25m² / fogo em moradias unifamiliares) 25m² / 100m² a.b.c.com 25m² / 100m² a.b.c.serv	35m² / 120m² a.b.c.hab (ou 35m² / fogo em moradias unifamiliares) 25m² / 100m² a.b.c.com 25m² / 120m² a.b.c.serv
Portaria nº 1136/01	28m² / 120m² a.b.c.hab (ou 28m² / fogo em moradias unifamiliares) 28m² / 100m² a.b.c.com 28m² / 100m² a.b.c.serv	35m² / 120m² a.b.c.hab (ou 35m² / fogo em moradias unifamiliares) 25m² / 100m² a.b.c.com 25m² / 120m² a.b.c.serv
PDM Gondomar (1995)	A área a afectar globalmente a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos não poderá ser inferior a: 50 m² / fogo, no caso de moradias unifamiliares 0,40 m²/m² de a.b.c. de habitação colectiva, comércio, serviços e outros usos (*artigo 22º, nº 1 a)*)	
PDM Maia (1994)	Não é feita referência no regulamento do PDM	
PDM Matosinhos (1992)	Não é feita referência no regulamento do PDM	
PDM Porto (1993)	Não é feita referência no regulamento do PDM	
Normas Provisórias (2000) Porto	A área global do conjunto das parcelas a destinar a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamento, acrescida da área para infraestruturas viárias e estacionamento de utilização pública à superfície que exceda 16% da área total do prédio ou prédios objecto de intervenção, não poderá ser inferior à que corresponde a 0,25 m²/m² da área bruta de construção prevista na operação de loteamento (*Normas provisórias, artigo 31º, c)*)	
PDM V.N.Gaia (1994)	Não é feita referência no regulamento do PDM	Só serão exigidos espaços de equipamentos de utilização colectiva em Operações de Loteamento, cumprindo o estipulado na legislação em vigor, no caso das áreas resultantes da aplicação dessa legislação serem superiores a 2.500 m², e só no caso de não ultrapassarem 15% da área total objecto dessa Operação e nesses casos, essa área deverá ficar com uma frente mínima de 20 metros para arruamento público. (*artigo 15º, nº 2*)

Quadro VIII.6 – Parâmetros de dimensionamento

No Quadro VIII.7 apresentam-se alguns exemplos de condomínios, resultantes de licenças de obras particulares, para os quais foram calculadas as áreas correspondentes aos espaços verdes e de utilização colectiva. Calcularam-se os valores existentes (ou previstos) nos condomínios e os valores exigidos caso se tratasse de uma operação de loteamento. Observam-se duas situações: três condomínios nos quais as áreas verdes são superiores aos valores que seriam exigidos, e dois condomínios com valores inferiores. No entanto, não quer dizer que não exista uma preocupação pelas áreas verdes. Os espaços verdes são uma constante nos condomínios, embora a percentagem de área face à área de construção possa variar. Não podemos ignorar a aplicabilidade dos índices urbanísticos já referidos. Provavelmente estas áreas verdes resultaram precisamente da incapacidade de construir mais. No entanto, pensamos importante salientar a relevância dada aos espaços e respectivo uso. Nas zonas urbanas de densidade mais baixa a componente verde pode, contudo, ser mais elevada.

Nome do empreendimento	Indice de construção	Área da parcela (m^2)	Área de construção (m^2)	Áreas verdes e utilização colectiva (m^2)		Áreas exigidas em operações de loteamento	Referência
Aldeamento do Pinhal - Maia	Área predominante-mente residencial - Nível 3 *PDM da Maia*	20900	8436 hab	**3500**	>	1757,5	25m²/120m² a.b.c Portaria nº1182/92
Solar do Corim - Maia	Área predominante-mente residencial - Nível 2 *PDM da Maia*	9427	16161 hab	**5420**	>	3366,9	25m²/120m² a.b.c Portaria nº1182/92
Brandinhães Parque - Maia	Área predominante-mente residencial - Nível 2 *PDM da Maia*	16800	20659 hab	2000	<	4304	25m²/120m² a.b.c Portaria nº1182/92
Douro Villa – Porto	Área mista densidade 2 *Normas Provisórias*	13.700	22.300 hab	5000	<	5575	0,25 m²/m² a.b.c Normas Provisórias
Villa Nasce - V.N.Gaia	Área de edificabilidade intensiva *PDM de V. N. Gaia*	11.550	9994,8 hab	**3477,5**	>	2082,3	25m²/120m² a.b.c Portaria nº1182/92
			2719,2 com			679,8	25m²/100m² a.b.c Portaria nº1182/92

Quadro VIII.7 – Comparação de valores previstos ou existentes em alguns condomínios e os valores exigidos pela regulamentação para espaços verdes e de utilização colectiva

O modelo do condomínio fechado sobrevaloriza os espaços verdes. O conceito de trazer o "jardim para a cidade" ou "a cidade para o jardim" reflecte-se numa sobrevalorização do verde.

Com a alteração do regime jurídico das operações urbanísticas, também as obras de edificação devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, exigência essa para "edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem em termos urbanísticos impactes semelhantes a uma operação de loteamento", e contemplado no nº 5, artigo nº 57, do Decreto-Lei nº 555/99. Pretende-se com estes requisitos estabelecer a compatibilidade entre o regime do loteamento e o regime da propriedade horizontal.

Vestígios de uma Forma de Gestão Colectiva

A emergência cada vez mais significativa de espaços colectivos insere-se num nível de gestão intermédio entre a gestão de propriedade privada e a gestão de

espaços públicos. Os espaços colectivos, são privados porque não estão incluídos no domínio público, mas também não se incluem em propriedade individual. São espaços comuns de gestão colectiva.

O alargamento da noção de propriedade horizontal e a sua aplicabilidade mais flexível a conjuntos de edifícios permite deste modo uma gestão de espaços comuns colectivos e não apenas de espaços que anteriormente se consideravam compropriedade (pequenos logradouros, garagens e outras áreas comuns de acesso ou circulação dentro dos edifícios).

Como refere Oliveira e Passinhas (2002) o condomínio é uma "situação jurídica tendencialmente estável e destinada a perdurar no tempo. No fenómeno condominial está presente um certo grau de organização no desenvolvimento da actividade juridicamente relevante". As autoras salientam três aspectos fundamentais:

- A existência de uma assembleia de condóminos;
- O princípio maioritário;
- A necessidade de um regulamento do condomínio.

Existe um exercício de poder coordenado por um grupo organizado com o intuito de responder ao interesse colectivo dos condóminos. A assembleia de condóminos é o orgão mais importante da estrutura de um condomínio. Esta tem o poder deliberativo em todas as matérias, tendo o administrador em exercício o poder de fazer cumprir as suas deliberações.

O regulamento do condomínio resulta normalmente na prática num enunciado de artigos relativos ao regime da propriedade horizontal. Talvez devesse existir alguma preocupação em relação a especificações particulares de cada empreendimento, mais concretamente, no que diz respeito a aspectos de cariz estético.

Em Portugal o regime do condomínio (Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de Outubro) é adoptado de forma relativamente uniforme. É um regime que se limita a estabelecer os princípios gerais sob os quais se devem reger os habitantes de prédios ou conjuntos de prédios, deixando deste modo uma relativa liberdade para deliberações a tomar no futuro quando, e se, surgirem.

Nos EUA, um tipo de gestão ao nível micro surge com as associações de proprietários (*homeowners associations*) e segundo exigentes regulamentações (*restrictive covenants*). O exercício desta gestão chega a atingir repercussões extremas. Se algumas das regulamentações são comuns como a manutenção do aspecto exterior e integração na paisagem com especificação de utilização de cores, outras regulamentações são mais exigentes como: impedimento de acesso a animais

domésticos e pessoas de determinada faixa etária, limite de altura de arbustos e sebes, tipos de flores admissíveis, tipos de desenhos para vedações, baloiços para jardins, antenas parabólicas equipamentos de ar condicionado, etc (Blakely e Snyder, 1997). Alguns moradores desconhecem estas regras aquando da compra dos imóveis, surpreendendo-se mais tarde com as limitações impostas por essas regras.

Em todas estas formas de gestão, e no caso português do condomínio, o interesse colectivo suplanta o interesse individual, ou seja, a vontade de cada condómino é subordinada à vontade da colectividade, que se supõe ser a vontade da maioria e, portanto, também do interesse da vida condominial.

O administrador é o orgão executivo, nomeado pela assembleia de condóminos, e tem o dever de executar as deliberações da assembleia e adoptar todas as medidas necessárias à correcta gestão dos bens comuns do condomínio. Enquanto que no passado prevaleciam as administrações internas segundo um regime voluntário, actualmente recorre-se cada vez mais a empresas especializadas na gestão e manutenção de condomínios. O aumento da dimensão dos condomínios, a sua maior complexidade (com novas formas de condomínio – mais do que um edifício com serviços e espaços comuns) e a menor disponibilidade por parte dos condóminos, podem justificar o recurso a profissionais na área da gestão e manutenção dos condomínios.

Estas novas empresas dedicadas a este produto imobiliário compreendem dois ramos de actividade: a gestão e a manutenção. Alguns condomínios recorrem apenas a estas empresas para os serviços relativos à manutenção, outros recorrem para ambas as actividades. No caso da manutenção existe usualmente uma sub-contratação de outras empresas ou de pessoas individuais mais ou menos qualificadas para as funções.

Este sector empresarial revela-se mesmo em franca prosperidade, e referimo-nos aqui a todo o tipo de condomínios e não exclusivamente a condomínios fechados. A falta de regulamentação do sector suscitou alguma desconfiança inicial mas gradualmente as empresas têm vindo a afirmar-se no mercado. O número de empresas dedicadas a esta actividade tem aumentado significativamente nos últimos anos. Contudo, continua a não existir uma tutela ou regulamentação para a formação destas empresas. Deveria existir um instituto que regulasse e estabelecesse as exigências para a formação das empresas. Fala-se, por exemplo, em colocar estas empresas sob a alçada do Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e

de contratos com empresas privadas. Noutro contexto e noutra escala encontramos, contudo, alguma similaridade nos serviços prestados e na forma como são prestados.

Serviços	Serviços prestados (%)
Arranjos exteriores	86
Remoção de neve	84
Limpeza de lixo	65
Piscina	61
Iluminação das ruas	58
Limpeza das ruas	57
Casa do Clube	38
Ténis	34
Parque infantil	21
Parque	16
Basketball	15
Biblioteca	12

Quadro VIII.8 – Serviços prestados pelas Associações de Proprietários (retirado de Blakely e Snyder, 1997, p25; *Fonte*: Doreen Heisler and Warren Klein, *Inside Look at Community Association Homeownership*: Facts and Perceptions (Alexandria, Va.: Community Associations Institute, 1996), p12)

Os serviços administrativos compreendem todo o tipo de actos relacionados com a elaboração de convocatórias, actas de reuniões, elaboração do regulamento interno, etc. Os serviços financeiros e contabilísticos que tratam das cobranças das comparticipações dos condóminos, contas bancárias, liquidação de despesas, orçamentos e balancetes. O apoio jurídico resolve essencialmente esclarecimentos de dúvidas e questões referentes às partes comuns, bem como possíveis conflitos que ocorrem entre os condóminos ou referentes às partes comuns.

Os condomínios no Grande Porto apresentam menor variedade de serviços relativamente aos EUA. Os serviços são na sua maioria serviços de manutenção dos equipamentos (Quadro VIII.9) e serviços de segurança. Em particular, a contratação de um segurança é dos serviços mais caros porque implica a contratação de três pessoas (para turnos de 8 horas). Os restantes serviços são, por vezes, pontuais ou quando existe um porteiro/zelador parte desses serviços "não-técnicos" são realizados pelo porteiro.

Concelhos	Nº condo-mínios	Equipamentos colectivos nos condomínios						
		Sala de Condomínio	Piscina	Ténis	Health Club	Parque Infantil	Campo Polidesportivo	Outros
Gondomar	13	5	5	4	1	4	2	2
Maia	11	5	4	3	4	5	2	3
Matosinhos	13	5	5	4	2	0	1	1
Porto	16	11	7	4	5	1	0	2
V.N.Gaia	23	13	8	3	2	0	2	5
Total	*76*	*39*	*29*	*18*	*14*	*10*	*7*	*13*

Quadro VIII.9 – Equipamentos dos condomínios, por concelho

Condomínio	Nº de fogos	Equipamentos
Douro Terrace - Gondomar	44	Piscina, 2 Ténis, Health Club, Ginásio
Brandinhães Parque - Maia	104	Sala de condomínio, piscina, ténis, health club, squash
Paço da Boa Nova - Matosinhos	131	Sala de condomínio, piscina, ténis, health club, ginásio, squash, bar
Douro Villa - Porto	105	Sala de condomínio, piscina, ténis, health club, parque infantil
São João Bosco - Porto	120	Sala de condomínio (salão de festas), piscina, ténis, health club, bar
Arrábida Place – V.N.Gaia	150	Sala de condomínio, piscina, health club, circuito de manutenção

Quadro VIII.10 – Equipamentos dos grandes condomínios – com segurança e/ou porteiro

A variedade dos equipamentos e serviços prestados é proporcional à dimensão do condomínio, neste caso, número de fogos (Quadro VIII.10). A contratação de um segurança só se verifica em condomínios com um número significativo de fogos (fracções).

A gestão conjunta de vários bens comuns equivale a reduções de despesas face a uma gestão individual dos bens. Webster (2003) fala em "bens clube" afirmando as vantagens desta forma colectiva de gerir os bens comuns. Para um determinado número de serviços e infra-estruturas existe um número óptimo de consumidores. Constata-se, assim, uma maior variedade de equipamentos nos condomínios com maior número de fogos, ou nos condomínios considerados de luxo. Só desta forma, obviamente, o condomínio poderá atingir equilíbrio entre custos e lucros.

A gestão colectiva concentra a defesa de interesses comuns representativos de um maior ou menor número de indivíduos, moradores de pequenos edifícios ou grandes conjuntos habitacionais. A gestão é um acto democrático que visa salvaguardar a coexistência em comum. Os espaços colectivos nos condomínios fechados são espaços urbanos, de uso privado e como tal com gestão privada, mas fragmentados ou estilhaçados pelo território urbanizado. Ao contrário das urbanizações em loteamentos em que os espaços colectivos são de uso público e gestão pública. Os encargos dos municípios na manutenção de espaços públicos podem, no entanto, resultar compensados com este novo tipo habitacional.

A anterior regulamentação apenas estipulava a necessidade de se efectuarem cedências para o domínio público nas operações de loteamento. Segundo esse regime as câmaras municipais podem mesmo assim exigir cedências no caso das obras particulares, nomeadamente, para pequenas áreas do domínio público. Analisando individualmente as fichas anexas identificamos várias situações de cedências para

vias públicas, ou simplesmente alargamento de vias, execução de passeios, e baías de estacionamento. São normalmente pequenas áreas com vista a reparar e/ou alinhar irregularidades do desenho urbano. Trata-se de situações comuns a licenças de obras particulares. Contudo, encontramos, por exemplo no concelho da Maia, exemplos de cedências para equipamento público – num caso, para uma ampliação de uma escola e, no outro caso, para um outro equipamento a definir (condomínios "Villa Real Maia" e "Nova Ribela Aldeamento", respectivamente). Resultaram de uma prática corrente naquele município, em que o licenciamento de projectos para condomínios fechados era normalmente compensado com a exigência de cedências.

Vestígios de Segregação

Após termos analisado as questões de ordem física e organizacional, pretendemos agora analisar o tema da segregação, mas relacionando a segregação física (e relembrando o que foi analisado anteriormente) com os aspectos de carácter social.

A segregação é o acto ou efeito de separar ou isolar. A cidade entendida como um todo é um espaço de interligações, fluxos e redes que se articulam entre as várias partes. Quando essas partes se desmembram através da segregação ou isolamento, a cidade perde um pouco de identidade. Essas partes transformam-se em "fragmentos" visto quebrarem a sua ligação com o todo.

Ao abordarmos a segregação na cidade pós-moderna falámos em segregação física e segregação social. Nos condomínios fechados, as duas aparecem interrelacionadas. Aparentemente, a separação física através de limites ou fronteiras de territórios, suscita a segregação social, ou seja, o isolamento dos habitantes dentro desses limites. Por outro lado, a segregação social – a vontade dos indivíduos se isolarem dos restantes – origina um modelo físico delimitado, impedindo os estranhos de entrarem no território privado, e estabelecendo deste modo uma forma de segregação física.

A sociologia urbana aborda frequentemente o debate sobre como o território físico afecta os comportamentos sociais dos indivíduos. No debate são apresentados dois postulados clássicos (Guerra, 2003, p238):

- O primeiro, defende que o espaço é uma variável que estrutura os modos de vida e potencia ou dilui outras conflitualidades;
- O segundo, encara o espaço como a "sala de visitas" da nossa vida colectiva espelhando os nossos projectos, as nossas opções, os nossos valores e os nossos conflitos.

De acordo com este último postulado intervenções no espaço urbano afectam os comportamentos sociais, e condicionam os modos de vida dos cidadãos. Todavia, as questões não são assim tão directas. As práticas sociais na actualidade integram-se num contexto de pós-modernismo.

O consenso estabelecido hoje segundo o qual não existe uma relação directa entre a morfologia espacial e as práticas sociais não significa, no entanto, a ausência total de relações. Muito pelo contrário, significa a consideração de múltiplas e possíveis ligações. Afirmámos no início da dissertação a intenção de adoptar uma perspectiva segundo a qual o território é a base das nossas incursões nos vários temas. Mais uma vez o nosso estudo não pretende abordar aspectos da Sociologia Urbana, mas partir de vestígios ao nível do território para tentar perceber alterações do denominado "urbanismo quotidiano". Tentar averiguar as implicações de morfologias urbanas nos comportamentos sociais.

Uma análise aprofundada das questões sociais nos condomínios fechados envolve necessariamente inquéritos e entrevistas a residentes desses condomínios assim como residentes nas habitações mais próximas. O conhecimento de reacções, percepções e comportamentos dos indivíduos está fora do contexto da nossa tese. Constituiria por si só um outro trabalho de investigação.

Deste modo, analisemos em primeiro lugar as morfologias urbanas representativas de formas físicas segregativas. As delimitações entre espaço público/privado, exterior/interior, colectivo/individual são representadas por diferentes intensidades físicas. As configurações urbanas côncavas criam espaços fechados ou semi-fechados, espaços que favorecem a sua apropriação como se tratasse de um acréscimo da habitação no exterior. As configurações paralelas à via pública claramente delimitam as frentes das traseiras – os espaços públicos dos privados. Outras configurações de edifícios mais dispersos podem de outro modo privilegiar um maior grau de integração entre as diferentes categorias de espaços.

Mas quando se fala de segregação física nos condomínios fechados, imediatamente associamos a ideia à imagem de um empreendimento rodeado de muros, vedações ou outro qualquer tipo de limite. A delimitação é sinónima de fronteira

de "territórios". Um território demarcado e que pode revelar-se socialmente distinto da envolvente.

Os condomínios apresentam deste modo diferentes formas de delimitação física. Encontramos uma primeira solução que corresponde integralmente ao modelo de condomínio fechado, em que os conjuntos habitacionais dispõem de acessos controlados e muros em toda a sua envolvência (por exemplo, "Alto de Vila", "Arrábida Place", "Quinta do Sardão", "Urbanização da Vilarinha", etc).

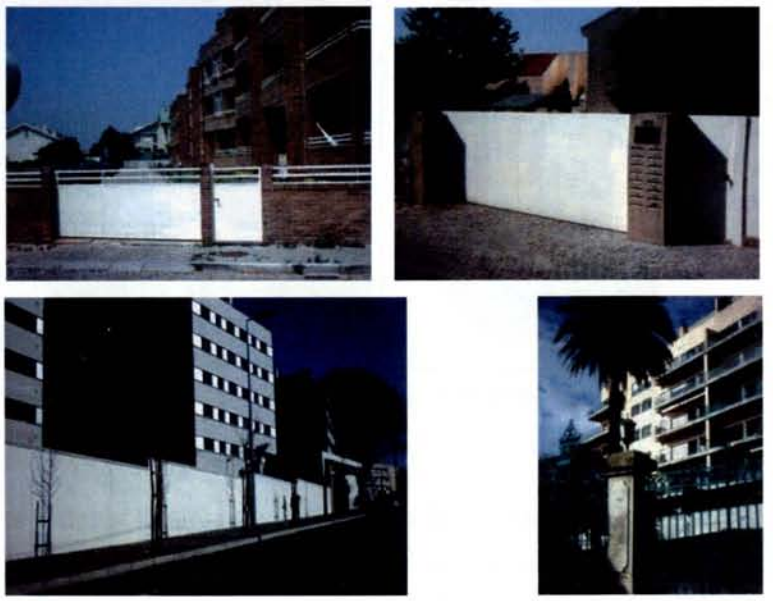


Figura VIII.24 – Exemplos de condomínios fechados e suas fronteiras – portões, muros e vedações

Uma segunda solução corresponde a situações de empreendimentos parcialmente fechados. Nesta última, podemos defrontar-nos com a existência de pelo menos uma fachada confrontante com a rua e com entradas directas. Estes edifícios dispõem de equipamentos ou espaços de utilidade colectiva, e por esse motivo são, por vezes, denominados de condomínios fechados, quando na realidade são apenas condomínios privados. O espaço habitacional não é completamente fechado, mas isso não invalida a segurança do espaço através de sistemas de controlo de acesso a estranhos.

O nível de segregação física está também relacionado com as características da envolvente. A integração urbana por diferentes fragmentos que se encaixam num *puzzle* mais ou menos coeso depende desses mesmos fragmentos e dos encaixes entre eles. Um condomínio fechado numa área urbana central ou numa zona

suburbana, caracterizada por quintas e moradias unifamiliares, tem diferentes impactes.

O "Arrábida Place" representa um exemplo do Grande Porto enquanto metrópole pós-moderna. É a fortaleza rodeada de vias de comunicações e centros comerciais. É um "não-lugar" rodeado de "não-lugares".



Figura VIII.25 – "Arrabida Place", V.N.Gaia – Fotografia aérea e planta de implantação

O empreendimento situa-se na margem Sul do rio Douro, na saída Sul da ponte da Arrábida, implantando-se no interior do nó de acesso ao IC1. O condomínio encontra-se numa elevação e o acesso é feito através de uma ponte que tem como única função o acesso privado ao condomínio fechado. É como uma "fortaleza pós-moderna" – à semelhança dos castelos medievais rodeados de fossos de água, as "fortalezas" ou os "castelos pós-modernos" estão rodeados de vias de comunicação. Estas funcionam como canais de rápida acessibilidade mas ao mesmo tempo são canais fechados, constituindo deste modo elementos cortantes da malha urbana.

O condomínio "Alto de Vila" na zona da Foz Velha (Porto), fechado na sua envolvência por um muro anteriormente pertencente a uma quinta aí existente, pode demarcar diferentes cenários "intra-muros" e "extra-muros", e portanto, alguma segregação física com a envolvente. Numa zona residencial, onde predominam as habitações unifamiliares que definem as ruas estreitas, surge um empreendimento composto por dois edifícios multifamiliares em altura. Na verdade sempre existiu nesse mesmo local uma quinta cuja delimitação correspondia ao actual muro, mas onde anteriormente habitava uma família vive agora um conjunto de famílias (o condomínio totaliza 64 fogos). Os muros não escondem apenas uma moradia, mas um conjunto de

habitantes que entram e saem através de um portão. Talvez a conotação de "condomínio fechado" acentue a "desconfiança" sobre o espaço interior. A malha urbana uniforme é interrompida por um espaço interdito aos estranhos.

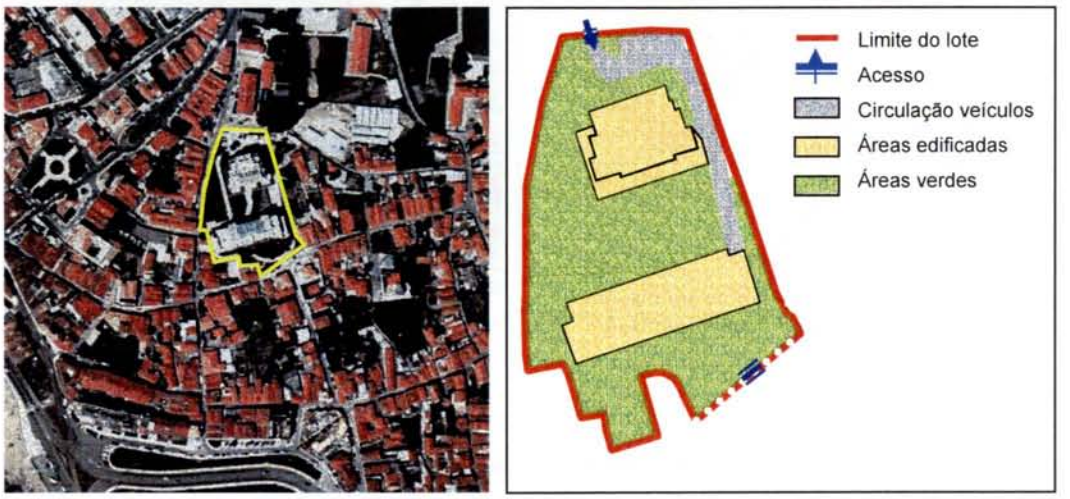


Figura VIII.26 – "Alto de Vila", Porto – Fotografia aérea e planta de implantação

Um outro exemplo semelhante é a reconversão de um palacete ("Palacete da Baronesa") na rua de Cedofeita em condomínio fechado, onde se manteve toda a estrutura verde do jardim, e se aumentou apenas a casa existente. Também neste caso o empreendimento se distingue na malha urbana consolidada. Contudo, o palacete representava um tipo de interacção com o espaço exterior semelhante ao actual, a evolução repercute-se essencialmente no aumento do número de famílias que aí habitam.

Na "Urbanização da Vilarinha" encontramos um conjunto de trinta e quatro moradias num espaço fechado, numa área predominantemente residencial. Próximo (a Noroeste) encontra-se o bairro de António Aroso onde as ruas apresentam um traçado regular e as casas uniformidade formal.

Em que medida existe neste contexto a criação de núcleos habitacionais isolados ou separados? Em que medida o condomínio fechado constitui um fragmento segregado da restante malha? O condomínio da Vilarinha é cercado por um muro, e tem apenas uma entrada controlada por um porteiro. O acesso é restrito a moradores e impedido a estranhos. Pelo contrário, no bairro de António Aroso as pessoas são livres de circular pelo bairro. Pensamos que o nível de segregação só é avaliado mediante o conhecimento dos comportamentos dos moradores relativamente à envolvente e vice-versa.

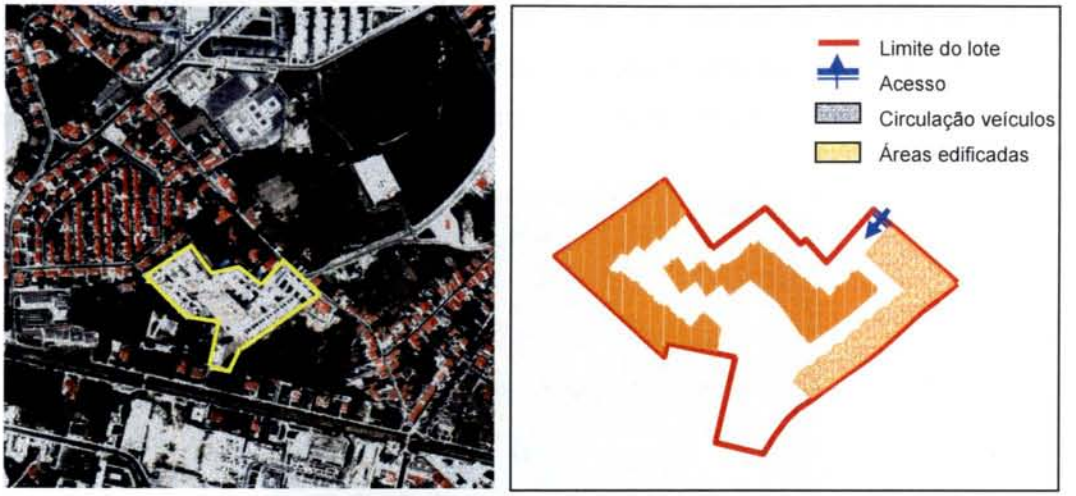


Figura VIII.27 – "Urbanização da Vilarinha", Porto – Fotografia aérea e planta de implantação

A dificuldade em identificar situações de clara segregação (física e/ou social) coloca-se essencialmente porque a cidade é ela própria um mosaico de partes mais ou menos integradas. As unidades habitacionais ou mesmo bairros apresentam alguma coesão e homogeneidade, e por isso se destacam como elementos agregados que pertencem a um nível intermédio entre o edifício e a cidade.

A noção de bairro tem desempenhado diferentes funções na cidade e a defesa do conceito tem apresentado ao longo dos anos altos e baixos (Lynch, 1981). O bairro representa uma peça importante no modo como as pessoas idealizam a cidade. O bairro é a unidade territorial da comunidade local. Para Lynch (1981), o bairro apresenta características como "a homogeneidade social, o padrão das ruas, a identidade das fronteiras e os serviços comuns" (Lynch, 1981, p233). Correspondendo a esta descrição, a dimensão do bairro pode variar entre quinze e trinta habitações e um máximo de cem.

As diferentes unidades territoriais – bairros ou meras unidades de vizinhança – podem apresentar diferentes graus de segregação. Em termos físicos estamos a pensar em dificuldades de acessibilidade entre as várias unidades e elos de ligação fracos, ou mesmo inexistentes. Estas fracturas do território induzem, no entanto, dificuldades de comunicação entre os indivíduos das várias unidades. Será o aparecimento de algum tipo de segregação ao nível das práticas sociais que vai condicionar a relevância do conceito de segregação.

O condomínio fechado "Douro Villa", na freguesia de Lordelo do Ouro no Porto, pode ser revelador de alguma segregação associada a fenómenos da exclusão social.

O condomínio situa-se nas proximidades do bairro do Aleixo, conhecido como um bairro problemático ao nível da delinquência e violência urbana, e evidenciando um claro exemplo de bairro degradado com fracas condições de vida.



Figura VIII.28 – Fotografia aérea – "Douro Villa" e bairro do Aleixo

No caso do "Douro Villa" o espaço interior representa uma realidade muito diferente da área envolvente. Certamente neste caso os muros são elementos essenciais na demarcação de um território que se quer exclusivo e que se pretende interdito a estranhos. Trata-se mesmo de excluir "vizinhos indesejáveis". Na publicitação do empreendimento omite-se obviamente a realidade próxima e existe quase que uma promessa assumida de que o bairro do Aleixo irá ser demolido.

A existência de muros e vedações constitui certamente uma forma de segregação entre um espaço exterior e interior, impedindo o acesso livre. Não serão estes elementos uma presença constante na cidade ao longo dos anos. Com os condomínios fechados assistimos certamente ao crescimento dos espaços fechados, muros e vedações. Mas até que ponto podemos falar na segregação como uma característica indissociável dos condomínios fechados é uma questão complexa.

Pensamos que a segregação física que realmente suscita um impacte significativo é aquela que constitui um "obstáculo" ao contínuo urbano. Em zonas urbanas centrais o inerente carácter cosmopolita e o "culto pela urbanidade" constituem um contrapeso ao enclausuramento dos condomínios, ou seja, a existência dos espaços fechados pode ser entendida como uma forma segregada, à parte. Em zonas periféricas, o espaço envolvente corresponde a zonas urbanas de baixa

densidade, quintas ou moradias, com interstícios verdes, florestais ou agrícolas, onde uns condomínios fechados espalhados pela paisagem são algumas vezes apenas mais umas "quintas", "*villas*" ou "aldeamentos".

A reduzida dimensão da maioria dos condomínios estudados apontam-nos igualmente para a falta de uma verdadeira unidade territorial autónoma. Ao contrário dos EUA, onde estão em causa "comunidades fechadas" com grandes extensões de área, em Portugal, alguns condomínios são meros edifícios com algumas variantes construtivas.

Pensamos que falar em segregação física implica:

- considerar a dimensão da área afecta ao condomínio;
- analisar a envolvente ao condomínio, características de outras unidades territoriais existentes;
- averiguar as formas de delimitação do condomínio, e interacção entre o interior/exterior;
- percepcionar implicações ao nível das práticas sociais.

Não estamos, contudo, a afirmar que os condomínios fechados não suscitam qualquer tipo de segregação. Pensamos, no entanto, que não podemos tirar conclusões generalizadas. Cada situação deve ser analisada individualmente, e a necessidade de um conhecimento mais aprofundado no que diz respeito aos comportamentos sociais impede-nos neste momento de concluir sobre a existência de manifestações de "segregação" na área do Grande Porto.

Vestígios de Ordem Social

Na revisão da literatura e no enquadramento teórico apresentado na primeira parte da nossa investigação, focámos temas no âmbito das questões sociais como "segregação social", "sentido de comunidade", "sentido de pertença", "sentido de identidade", "estilos de vida", e "*status* social". Os condomínios fechados (e no debate internacional as comunidades fechadas) são territórios onde estas questões assumem particular importância. Contudo, alguns destes temas devem ser ponderados face à natureza dos condomínios na nossa área de estudo.

Para falarmos das relações sociais nos condomínios fechados no Grande Porto, começamos por introduzir o conceito de sociabilidade. "Pode-se falar de sociabilidade

desde que se encarem as relações desenvolvidas por indivíduos ou por grupos quando essas relações não se traduzem na formação de um grupo susceptível de funcionar como uma unidade de actividade" (Baechler *in* Maia, 2002 - *Dicionário de Sociologia*, p349). Trata-se de estudar as formas de interacção entre os indivíduos sem relação com os fins ou interesses específicos de um grupo. São formas que existem por si próprias.

As práticas de sociabilidade registam-se no espaço físico, e correspondem a apropriações de territórios. Como vimos considera-se que o território, enquanto ambiente construído, pode afectar os comportamentos sociais.

As formas de interacção entre os indivíduos variam no espaço e no tempo. As unidades de vizinhança, mais ou menos extensas, correspondendo nalguns casos a bairros, são cenários apropriados ao desenvolvimento dessas práticas de sociabilidade. Mais uma vez refira-se a influência da disposição dos edifícios no espaço. A criação de espaços fechados do tipo pracetas como espaços disponíveis contíguos aos edifícios constituem como que um prolongamento para o exterior do espaço de habitação. Estas configurações fomentam práticas sociais de interacção entre os indivíduos, especialmente as crianças e os mais velhos pela disponibilidade de tempo para o lazer.

Nos condomínios fechados vamos encontrar vestígios dessas configurações côncavas, como já foi referido. São espaços privados, comuns aos moradores de uma mesma unidade habitacional, em que os habitantes estão aptos a desenvolver formas de sociabilidade. No entanto, na sociedade contemporânea, o lugar de habitação pode ser por vezes um simples local-dormitório.

Os equipamentos e as áreas de utilização colectiva podem ser os cenários privilegiados para o desenrolar dessas práticas que podem evidenciar mais ou menos afinidades. Salientámos já a preocupação presente em vários empreendimentos relativa à criação de uma zona central para os espaços de utilização colectiva. É a tentativa de criar um espaço propício ao desenvolvimento de práticas sociais por parte dos moradores.

Os condomínios com algum uso sazonal (como os situados no litoral nos concelhos de Matosinhos e Vila Nova de Gaia) apresentam um nível de utilização das áreas colectivas mais elevado (identificado pela constatação em visitas ao local). Estamos a referir-nos a localidades como Lavra, Madalena e Granja. Nos condomínios de carácter mais urbano torna-se mais difícil poder apontar índices de utilização dos espaços.

Pensamos não poder apontar no caso português para um sentido de comunidade, como o referido, por exemplo, no caso americano. Blakely e Snyder apontam (1999) três aspectos presentes nas comunidades fechadas conducentes ao sentido de comunidade: segregação, privatização e estabilidade. A partilha de território, de destino e domínio público comum, e de partilha de valores comuns são os "ingredientes" para a formação de comunidade.

No caso português, nomeadamente no Grande Porto, a justificação assenta mais uma vez na escala dos condomínios face a outros modelos. A presença de um indício de comunidade pressuporia uma "partilha" de alguns dos aspectos já abordados no enquadramento teórico. O conceito de comunidade implicaria um sentido de pertença, uma influência comum, a realização das necessidades comuns, e uma relação emocional partilhada.

A tentativa de criação de um sentido de pertença pela referência ao nome do lugar aponta para a importância de estabelecer um vínculo ao local e envolvente (Blakely e Snyder, 1999; Seixas, 1999). A necessidade de reforçar um sentido de pertença e de identificação com o "local onde se mora", e a necessidade de distinguir o "nosso local de habitação" dos restantes, apontando assim também para uma certa "individualização de grupo". Ou seja, faz-se parte de um clube restrito de indivíduos privilegiados que habita num determinado local, com um determinado nome.

A designação atribuída aos conjuntos habitacionais tem assim um significado especial. Na globalidade dos casos, os empreendimentos são "baptizados" com nomes que integram a componente da designação do condomínio associada ao nome propriamente dito relativo normalmente ao local, lugar ou utilização passada da parcela. Frequentemente esses nomes são precedidos de designações como "Vila" ou mesmo "Villa", "Quinta", "Aldeamento", "Jardim", "Parque", ou nos casos de condomínios de menores dimensões "Condomínio" ou "Edifício".

Porventura, as áreas de utilização colectiva privadas conduzem a uma partilha de bens e serviços. Possivelmente está presente um interesse comum, demonstrado no próprio regime de propriedade horizontal. A própria "defesa" de um território pela sua demarcação pode contribuir para a estabilidade desse mesmo território. Todavia, estes aspectos parecem não ser suficientes face à natureza dos próprios condomínios.

Embora alguns dos itens mencionados não se tenham revelado conclusivos, os condomínios demonstram contudo alterações ao nível do estilo de vida dos habitantes. Os estilos de vida dizem respeito a práticas do quotidiano e a formas de consumo que envolvem diferentes escolhas aos mais variados níveis. A composição de uma

identidade pessoal leva os indivíduos a adoptarem estilos de vida próprios. A identidade pessoal é construída a partir das actividades do quotidiano e das opções dos indivíduos. As áreas comuns e os serviços que estas oferecem podem alterar as práticas quotidianas, alterando assim o estilo de vida. Frequentar a piscina, jogar ténis, organizar festas de aniversário nas salas de condomínios ou deixar as crianças a brincar no parque infantil sob o olhar atento dos pais da janela do apartamento são actividades possíveis nos condomínios de agora e que outrora eram dificilmente realizáveis ou então necessitavam de uma deslocação até outros locais. Entrevistas realizadas por Seixas (1999) com moradores de condomínios na área do Grande Porto descrevem essas novas actividades e o aparecimento dessas novas práticas.

O prestígio e a segurança são as dimensões mais pertinentes (nas narrativas registadas no estudo de Seixas, (1999)) na construção da qualidade de vida nos novos condomínios. Os habitantes dos condomínios procuram *status*, e este é-lhes "vendido" nos anúncios publicitários. As hierarquias de prestígio interiorizadas pelos indivíduos que conferem o *status* a determinado grupo. Este fenómeno está presente nos condomínios fechados em que os moradores adquirem *status* só pelo simples facto de aí residirem (Quadro VIII.A6, do Anexo A-VIII).

Associado ao prestígio e *status* surge um aumento do preço das habitações relativamente a outras formas de habitação. Esse aumento justifica-se pela existência das áreas e equipamentos comuns, e normalmente pelas áreas das habitações. O facto das habitações se incluírem em condomínios pode traduzir-se numa melhoria da qualidade arquitectónica e num aumento das áreas habitáveis. Algumas imobiliárias apontam valores do preço das habitações superiores ao mercado imobiliário em cerca de 10 a 20%.

Mas a procura de prestígio e *status* não são os únicos motivos dos compradores e futuros moradores dos condomínios. A segurança destaca-se como um factor essencial na compra da habitação. Tentaremos em seguida analisar este aspecto no Grande Porto.

Vestígios de (In)Segurança

A segurança é normalmente apontada como um dos atributos que distingue os condomínios fechados das restantes formas habitacionais, constituindo um dos

serviços prestados mais importantes. As famílias escolhem viver num condomínio fechado pela sua exclusividade, mas também pela segurança. A publicidade encarrega-se de salientar estes aspectos: existência de controlo de entrada, video-porteiro, guarda ou porteiro, etc.

Num relatório recente realizado pela Câmara Municipal do Porto sobre a qualidade de vida urbana no Porto, a insegurança e criminalidade é apontada como sendo o principal aspecto negativo da qualidade de vida no Porto, superando questões como por exemplo a qualidade da habitação (CMP, 2003).



Figura VIII.29 – Entradas com portarias – "Brandinhães Parque" e "Quinta dos Arcos"

Os estudos sobre o fenómeno da insegurança têm a ideia subjacente de que o medo decorre do aumento do crime (Machado, 2004). Os níveis de criminalidade e violência urbana têm vindo a aumentar, e a cidade do Porto e arredores não são excepção. O sentimento de insegurança resulta de processos psicológicos desencadeados pela percepção do risco. O sentimento de insegurança na Área Metropolitana do Porto atinge cerca de 36% em 1992, 42% em 1994, e 50% em 1997. Curiosamente nas cidades americanas o nível de insegurança médio é de cerca de 42% embora a taxa de criminalidade seja bastante mais elevada (dados retirados de Machado, 2004).

Anos	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Nº total de crimes	326 572	322 256	321 643	341 122	362 589	363 294
Nº de crimes patrimoniais	217 266	210 901	205 969	193 495	209 124	213 450
% de crimes patrimoniais	66,5%	65,5%	64%	56,7%	57,7%	58,8%
Nº de crimes contra pessoas	68 829	71 027	75 197	83 173	80 576	83 050
% de crimes contra pessoas	21,1%	22%	23,4%	24,4%	22,2%	22,7%

Quadro VIII.11 – Evolução da criminalidade patrimonial e contra as pessoas entre 1995-1999, a nível nacional (*Fonte*: Ministério da Justiça; *in* Machado, 2004, p29)

Quanto ao indicador do "número de crimes", de 1995 a 2000, observamos um aumento de cerca de 11,2% do número total de crimes. Embora o número de crimes patrimoniais tenha um pequeno decréscimo, o número de crimes contra pessoas sofre um ligeiro aumento.

A atitude perante a insegurança resulta em dois tipos de actuações (Machado, 2004):

- uma posição de intensificação da punibilidade dos desviantes;
- uma posição de prevenção das situações de risco.

A primeira, publicitada no discurso político e nos *mass media* pretende alertar para o aumento da criminalidade e condenar os culpados. A segunda posição, enquadra o aparecimento dos condomínios fechados. O medo resulta no recurso a sistemas de segurança da habitação, defesa em relação a outros grupos sociais supostamente de risco, exclusividade de uso de determinadas zonas, sistemas de controlo de entrada, etc. Ou seja, todos os sistemas possíveis de se encontrar nos condomínios como forma de tentar garantir a segurança social.

Os condomínios estudados apresentam alguma uniformidade nas características da delimitação do território. Na globalidade são delimitados por muros (de altura variável) que podem ter o intuito de traduzir não só um maior nível de segurança mas também maior privacidade aos moradores. As vedações constituem elementos menos agressivos visualmente e a ligação interior / exterior não é totalmente quebrada.

Características da delimitação de recinto
Muro – quase todos os condomínios apresentam um muro a delimitar o espaço público do privado, ou seja o exterior do interior; – alguns casos apresentam fachadas directas para a rua na frente e apenas são murados parcialmente (traseiras e lateralmente).
Vedação – as vedações constituem uma forma "visualmente mais permeável" mas igualmente inibidoras da entrada; surgem de uma maneira geral na frente dos edifícios permitindo algum tipo de relação, ainda que meramente visual, entre a rua e o espaço interior.
Sebe Viva – não aparece isolada; normalmente está associada a um dos anteriores. Não constitui um elemento fronteira eficaz, visto não constituir um impedimento seguro à passagem de estranhos.

Quadro VIII.12 - Características da delimitação de recinto

Sistemas de segurança
Portão – praticamente todos os condomínios apresentam um ou mais portões de acesso ao espaço interior privado e exclusivo dos residentes
Video-porteiro – Grande parte dos condomínios em zonas "mais urbanas" têm video-porteiro, que é referido nos anúncios imobiliários como mais uma forma de controlo de entrada.
Porteiro / segurança – por vezes é difícil distinguir entre um porteiro e um segurança, ou então existem situações conjuntas. De dia um porteiro e à noite um segurança.
Outras – outras formas de sistemas de segurança podem incluir câmaras de vigilância, sensores, etc.

Quadro VIII.13 - Sistemas de segurança em condomínios

No que diz respeito aos sistemas de segurança, estes estão relacionados com o controlo da entrada e a vigilância do recinto. O controlo da entrada é feito com recurso a portões (por vezes codificados), ou formas menos restritivas, como alguns tipos de barreiras que tentam persuadir a passagem de estranhos. A presença de um porteiro ou de um segurança (24h ou só de noite) asseguram uma melhor vigilância do espaço, garantindo deste modo um grau de segurança mais elevado.



Figura VIII.30 – Acesso exclusivo a moradores

No debate sobre a insegurança urbana surge frequentemente a noção desenvolvida por Jacobs (2001) - "eyes on the street" - através de uma vigilância passiva. Esta consiste em aumentar a vigilância dos espaços públicos evitando fachadas cegas. Podemos também aqui acrescentar os muros como elementos "cegos".

Faz toda a diferença uma situação em condomínio fechado com fachada directa para a rua e outra situação em que o empreendimento se encontra todo delimitado por um muro. Certamente que em termos da segurança dos moradores, a segunda situação será mais segura, mas em termos da segurança dos espaços públicos a

primeira situação permite uma maior vigilância por parte dos habitantes e uma maior vivência do espaço público.



Figura VIII.31 – "São João Bosco" – condomínio fechado com fachada directa para a via pública, e murado apenas parcialmente.

A localização do condomínio é pertinente quanto a este assunto. Um condomínio com fachada directa para a rua (por exemplo, "São João Bosco") é uma boa solução face a um exemplo de fachadas cegas, nem que seja apenas ao nível do Rés-do-chão, como é o caso do "Castelo do Prado". Trata-se de um exemplo em Matosinhos, em que ao nível do Rés-do-chão não existem janelas em todo o quarteirão.



Figura VIII.32 – "Castelo do Prado" – Matosinhos

Podemos neste aspecto estar perante um paradoxo: a segurança dos moradores de um condomínio nem sempre equivale a níveis de segurança equivalentes da envolvente. Cada vez mais os cidadãos tentam resolver os seus problemas e aflições, e nem sempre a satisfação individual corresponde a interesse e bem-estar da colectividade, entendida aqui como a comunidade.

A falta de confiança nas instituições encarregues da defesa dos cidadãos favorece o recurso a outras formas de garantir a segurança e o bem-estar dos cidadãos. Os condomínios fechados são um modelo resultante dessa incapacidade.

Vestígios de uma Nova Imagem

Os condomínios fechados são identificados com imagens de lugar ideal para se viver. São imagens induzidas inicialmente no processo de *marketing* associado aos conjuntos habitacionais, e desenvolvido pelas mediadoras imobiliárias. O *marketing* dos vários produtos imobiliários estabelece um conjunto de atributos que remetem os diversos tipos habitacionais para imagens urbanas. Em particular, no caso dos condomínios fechados as imagens reportam-nos para esse lugar especial onde se habita em segurança, em sossego, com mais regalias e com mais qualidade do que noutros empreendimentos.

O *marketing* urbano recorre, à semelhança de outras formas de marketing, a *slogans* publicitários que funcionam como fórmulas concisas e se transformam em imagens na mente dos indivíduos. São fórmulas "quase mágicas" para responder às aspirações dos compradores. Se as habitações respondem a esses desejos, ou não, é um outro assunto. As utopias vendidas podem transformar-se facilmente em distopias. Podemos separar os diferentes temas abordados nos anúncios publicitários em grupos (Quadro VIII.A6, do Anexo A-VIII):

- Qualidade arquitectónica e de construção;
- Valorização ambiental;
- Segurança;
- Estilo de vida;
- Localização.

Por "qualidade" entende-se uma propriedade ou condição de uma coisa que a distingue das restantes. Qualidade é, portanto, um atributo ou particularidade com uma conotação positiva. Os condomínios fechados são normalmente associados a qualidade construtiva, qualidade arquitectónica, e qualidade da habitação em geral. A distinção positiva associada à construção e à arquitectura traduz-se normalmente num agravamento do custo das habitações, que resulta essencialmente dos pormenores construtivos, dos acabamentos, e dos materiais utilizados. As questões arquitectónicas são publicitadas com expressões como "requinte", "arquitectura de vanguarda", "bom gosto", arquitectura contemporânea", etc.

A relevância da equipa de projectistas é outro aspecto a realçar. As alterações de legislação respeitante à autoria de projecto e a importância do papel do arquitecto podem ter conduzido para que o autor do projecto tenha ganho protagonismo mais

recentemente. Uma arquitectura de qualidade é sinónima de um autor de projecto conhecido na "praça". A qualidade arquitectónica é, assim, paralelamente com a qualidade de construção, referenciada como factor de valorização.

Um segundo aspecto, com alguma recorrência é o conjunto de questões que se incluem na valorização ambiental. Os condomínios fechados são também uma habitação no jardim, principalmente nos subúrbios. Encontramos deste modo talvez alguma vontade (ainda que inconsciente) de reavivar imagens da cidade-jardim do princípio do século XX. Este grupo de *slogans* engloba a existência de espaços verdes, a preservação de elementos do ambiente, a paisagem natural, e o ambiente envolvente em geral. O próprio nome dos empreendimentos com designações como "parque", "villa", ou "quinta" reporta-nos para cenários verdes espalhados pela cidade, numa tentativa de "casar o campo e a cidade".

A segurança refere de uma maneira geral os sistemas de segurança empregues nas habitações ou no acesso ao recinto fechado. Neste caso frases como "crianças podem viver em segurança", "ambiente protegido" ou "nunca é demais falar em segurança", salientam a importância de vender uma habitação com altos níveis de segurança face à fragilidade humana.

Por fim, estes atributos reflectem-se em "vender *status* e prestígio" ao mesmo tempo que se vende a habitação. Este aspecto talvez seja o mais interessante, na medida em que nos reporta não só para a criação de imagens mas também de simulações. Trata-se de "vender sonhos, negando a realidade" (Blakely e Snyder, 1999, p15), e assumir que vender uma casa é vender uma "emoção". Os promotores nos EUA realçam sobretudo a questão do estilo de vida e de um sentido de comunidade, visto que as restantes componentes vêm por acréscimo – segurança, construção, etc. Em certa medida, é o que se passa em Portugal, visto que os vários grupos apresentados estão também interligados, e pretendem traduzir precisamente esse estilo de vida muito peculiar e distinto. Encontramos expressões como: "viva como um rei", ""centro de todas as referências afectivas e o abrigo definitivo", "estilo de vida de elevado padrão", "vivenda dos seus sonhos", "um estilo que marca a diferença", "secreto desejo de desfrutar a vida", entre outros. Não pensamos, no entanto, que exista um particular relevo para o sentido de comunidade, até porque a dimensão dos condomínios é relativamente pequena face à das comunidades fechadas americanas, como salientámos num ponto anterior.

Acrescentamos, ainda, o factor acessibilidade aos anteriores. Este factor tem particular importância nos condomínios localizados nas zonas mais suburbanas. É

dado particular destaque ao rápido e fácil acesso ao centro do Porto e a zonas litorais ou outras referências geográficas. Uma melhor acessibilidade é, assim, entendida como um atributo de valorização do empreendimento.

Enquanto que as questões da qualidade arquitectónica e de construção são aplicadas a qualquer tipo de empreendimento, as restantes questões estão mais directamente vinculadas aos condomínios fechados ou privados.

Raposo (2002) elabora um estudo mais detalhado segundo esta vertente, visando uma análise da construção social dos condomínios fechados. A regularidade do uso de algumas categorias, nos textos da publicidade que analisa, indica que essa construção social aponta numa direcção específica – criando "uma imagem dominante, coerente e significativa".

Categoria de Análise Textual	Frequência	%	Categorias Correspondentes
"Natureza"	78	70,27	Jardim, mar, ambiente, natureza, parque, verde, água, luz
"Segurança / Privacidade"	76	68,47	Segurança, controlo, privacidade
"Imagens Reais"	71	63,96	Prazer, harmonia, ideal, paraíso, relax, tranquilidade
"Concepção Arquitectónica"	70	63,06	Arquitectura, concepção, conforto, estética, funcionalidade, materiais
"Distinção"	68	61,26	Nobreza, prestígio, privilégio, requinte
"Acessibilidades"/ Funções"	61	54,95	Acessibilidades, comércio, cultura
Cidade	53	47,75	-
Paisagem	52	46,85	-
"Sociabilidades"	49	44,14	Comunidade, convivialidade, família, clube
Passado	49	44,14	-
Qualidade	46	41,44	-
Modernidade	42	37,84	-
Investimento	27	24,32	-
Tipicidade	13	11,71	-

Quadro VIII.14 – Frequências absolutas e em percentagem das categorias agregadas no texto da publicidade dos empreendimentos, e categorias correspondentes (*Retirado de*: Raposo, 2002, p326)

A autora conclui que estas categorias prometem um "mundo à parte", privilégio apenas de alguns indivíduos, e que "se identifica com um passado (um tempo) idealizado, sonhado e, normalmente, inexistente pelo menos na primeira pessoa – um passado que é de outros, abstracto, ou, mesmo, de ninguém" (Raposo, 2002, p327).

Mas as imagens não são apenas suscitadas pelo *marketing* urbano. As imagens são fruto do desejo dos habitantes, e desencadeiam-se na mente dos indivíduos. Contudo, as concretizações dessas imagens emergem na paisagem "real" como pequenos fragmentos. A cidade e áreas envolventes revelam-nos através dos condomínios fechados novos cenários e novas imagens.



Figura VIII.33 – "Urbanização da Vilarinha", "Condomínio das Antas" e "Alto de Vila", no Porto

Se as imagens interiores podem ser utópicas porque nos pretendem transpor para uma outra realidade, as imagens do exterior são sobretudo distópicas. Ocultam-nos fragmentos da cidade, colocando esse "pequeno mundo" por trás de muros, vedações e portões.

Primeiros Indícios Conclusivos

Após analisarmos algumas manifestações de um novo modo de produção de cidade no Grande Porto com o modelo do condomínio fechado, torna-se pertinente sintetizar os pontos mais relevantes do nosso estudo. Para isso, devemos ter em mente que algumas limitações do estudo efectuado, nomeadamente a falta de dados, podem não ter contribuído para clarificar algumas questões. O estudo nunca pretendeu traçar uma análise exaustiva e estatística de todos os condomínios identificados. Adoptámos, pelo contrário, uma perspectiva metodológica de reflexão sobre as questões mais pertinentes. Há que sublinhar que aprofundámos com maior referência e pormenor alguns condomínios em detrimento de outros, devido à sua representatividade e por ilustrarem melhor as questões visadas.

Assim, iniciámos o estudo com a apresentação de três razões geralmente apontadas como as principais razões do aparecimento dos condomínios fechados e sua proliferação em Portugal. Estas justificações aparecem como as primeiras explicações de um novo tipo habitacional. Não são, no entanto, as razões fundamentais do fenómeno dos condomínios fechados.

O aparecimento deste fenómeno no Grande Porto coincide em termos temporais com os finais da década de 80, mas com maior expressividade na década de 90. É

durante este período que assistimos à adaptação da legislação existente face às novas soluções urbanísticas. E, note-se que pensamos existir uma "adaptação da legislação" e não uma "oposição da legislação". Os sinais dessa adaptação são:

- A permissão da privatização de espaços colectivos em operações de loteamento;
- A alteração do regime de propriedade horizontal, tendo em conta conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns;
- A equivalência de situações previstas na lei para as operações de loteamento e as obras de edificação, nomeadamente, no que diz respeito a cedências para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva.

Estas alterações da regulamentação urbanística reflectem, de algum modo, a intenção das autarquias em consentir estas novas formas habitacionais. As entidades locais permitem o licenciamento de condomínios, em grande parte, porque não dispõem dos meios necessários para a resolução dos problemas municipais.

As mudanças não se verificam apenas ao nível institucional. Também no processo de promoção imobiliária identificámos importantes mudanças. Estas não são unicamente relativas aos condomínios, pois inserem-se numa nova forma de fazer *marketing* urbano. Mas não devemos desprezar a ideia de que os condomínios são o produto imobiliário, por excelência, que melhor se adequa a estes novos fenómenos de promoção.

Um novo tipo habitacional emerge como resultado de uma importação do conceito do estrangeiro. Esse conceito sofre, no entanto, ajustamentos face ao contexto nacional, não só em relação a questões regulamentares, mas também devido à escala urbana e às formas habitacionais mais usuais em Portugal.

Podemos, desde já, concluir sobre os vários pontos explorados a que denominámos de "vestígios" porque, como já salientámos, não se tratou de efectuar uma análise estatística de todos os condomínios do Grande Porto, mas sim de realçar os seus aspectos mais característicos.

Formas na Cidade

- Distinguimos logo à partida condomínios multifamiliares, unifamiliares e mistos, mas não encontramos tipologias específicas relevantes a salientar.

- Os condomínios analisados no Grande Porto apresentam grande diversidade formal: quer em termos morfológicos, quer em termos arquitectónicos e estéticos. Existe, portanto, uma grande liberdade morfológica.
- Não se verificaram tipologias próprias de cada concelho, no entanto, admite-se que determinadas condicionantes urbanísticas municipais possam moldar as soluções arquitectónicas.
- A cidade produzida através de condomínios fechados expõe um paradoxo em termos de forma urbana:
  - por um lado, em zonas urbanas mais centrais, o tecido urbano por consolidar encontra neste modelo a oportunidade para colmatar espaços e interstícios dificilmente urbanizáveis pela sua interioridade face ao espaço / via pública,
  - por outro lado, em zonas urbanas mais periféricas, as unidades habitacionais com diferentes graus de independência e isolamento permitem o desenvolvimento de espaços fragmentados na cidade difusa.

  Assistimos simultaneamente a um aumento da densificação urbana e a um aumento da diluição urbana.
- Ficou claro que os planos municipais com algum carácter de intervenção ao nível de desenho urbano, condicionam efectivamente determinadas soluções arquitectónicas com implicações a nível dos espaços comuns e/ou colectivos.
- Refira-se que os condomínios fechados ou privados nem sempre vão ocasionar profundas alterações das formas urbanas. As mudanças identificadas dependem do condomínio, sua dimensão e envolvente.
- Tornou-se também evidente a importância da gestão urbanística realizada nas câmaras municipais. A interpretação da legislação e a sua aplicabilidade ao nível municipal tem consequências determinantes nos projectos aprovados.
- Por fim, concluímos a favor da importância dos privados na definição de um desenho de cidade. A dimensão dos condomínios e a sua relevância em termos de alterações de formas na cidade permite-nos alertar para a necessidade de uma gestão urbanística eficiente e balizada por parâmetros de sustentabilidade urbana.

Espaços Colectivos

- Os espaços comuns de uso colectivo são uma característica dos condomínios fechados. Esses espaços já não são apenas logradouros, mas constituem zonas

de lazer e de uso exclusivo dos moradores. Os equipamentos e serviços disponibilizados, além do local da habitação, fazem parte de um novo conceito de "habitar".

- Não se trata tanto da diversidade de serviços ou equipamentos oferecidos nos condomínios, mas sim do efeito que esses podem ter numa nova concepção urbana.
- A concepção destes espaços origina um "voltar as costas à cidade". A concepção da habitação entre frente-traseiras, e na qual os edifícios são confrontantes com a via pública, dá lugar a uma nova concepção em que os espaços colectivos têm uma função centralizadora. O espaço colectivo concorre, assim, com o espaço público. A eficiência de cada um dos espaços depende da qualidade destes mesmos espaços ao nível funcional, estético e de segurança.
- A relevância destes espaços na cidade tem consequências ao nível da gestão dessas mesmas áreas. A necessidade de criação de um sistema de gestão mais adequado aos novos espaços propicia o aparecimento de um mercado de empresas vocacionadas para a gestão e manutenção do condomínio.
- O desenvolvimento desta forma de gestão repercute-se igualmente numa maior importância da figura do condomínio e de uma maior versatilidade da propriedade horizontal.
- O facto de a provisão das áreas verdes, e outros espaços, e de alguns equipamentos de utilização colectiva ser feita cada vez mais à custa de privados (como acontecia com os loteamentos) alia-se ao facto de a manutenção também ser feita pelos privados.

Segregação

- Consideramos que existem formas de segregação física com intensidades diferentes no Grande Porto. Os elementos separadores ou delimitantes dos condomínios contribuem para essa segregação. No entanto, as soluções devem ser estudadas individualmente, e face às características da envolvente.
- Apontámos níveis de segregação distintos mediante a localização dos condomínios: zonas urbanas centrais de tecido consolidado e zonas periféricas de carácter, por vezes, até rural.

- Admitimos que as considerações de ordem social devem integrar uma análise do espaço físico. Os comportamentos sociais são influenciados pelo ambiente, nomeadamente pelo contexto habitacional.
- Julgamos que as práticas sociais são afectadas pelos novos conjuntos habitacionais. Também se insinua a probabilidade da existência de segregação social, embora não possamos adiantar com maior certeza devido à falta de um estudo sociológico mais aprofundado.
- Concluímos, no entanto, que se manifestam alterações nas práticas sociais que conduzem a novos estilos de vida dos moradores dos condomínios fechados.

(In)Segurança

- Os condomínios fechados apresentam-se como refúgios da insegurança urbana. Não podemos deixar de referir o aumento da insegurança, e sobretudo da sua percepção nos últimos anos, e como as entidades oficiais não têm sabido, ou podido, resolver o problema.
- Os novos conjuntos fechados apresentam-se como a alternativa para garantir a segurança. Os espaços fechados privados seguros opõem-se aos espaços abertos públicos inseguros.
- Conclui-se, assim, que existe alguma incapacidade institucional para providenciar a segurança urbana e que daí decorre a necessidade de recorrer a formas alternativas de prevenção do risco – os condomínios fechados são um exemplo.

Imagem Urbana

- Um novo conceito de habitação ocorre em associação a uma nova imagem urbana. É indiscutível que se tenta vender um novo conceito de habitar.
- Há que sublinhar, porém, que a nova imagem urbana nem sempre é conseguida. Muitos dos condomínios resultam em operações de *marketing* mas, na realidade, são habitações que se assemelham a tantas outras da cidade presente e passada.
- Não podemos esquecer que existem realmente novas imagens, quando pensamos nos recentes conjuntos habitacionais fechados para a cidade, pelos seus muros e vedações. Podemos contemplar imagens positivas de habitações

integradas em áreas verdes com diversificados equipamentos de lazer e qualidade arquitectónica. O "balanço" da nova imagem urbana é discutível.

Conclusões Prévias

Os vestígios identificados no decurso do estudo permitem-nos concluir sobre a presença de "alavancas" e "travões" ao fenómeno dos condomínios fechados. Estes aspectos foram já referidos ao longo de todo o trabalho mas mencionamos agora uma síntese dos principais pontos positivos e negativos de todo este novo processo de produção habitacional.

Tomamos por "alavancas" todos os factores que contribuíram para a proliferação dos condomínios no Grande Porto, e suspeitamos também em Portugal, como sejam:

- desfasamento inicial entre a regulamentação existente para as operações de loteamento e as obras particulares;
- novas técnicas de promoção imobiliária;
- permissividade legal para a execução deste tipo habitacional;
- aceitação (razoável) por parte das câmaras municipais na aprovação dos condomínios;
- consenso sobre a qualidade de grande parte dos projectos;
- boa receptividade do modelo por parte dos compradores;
- "garantia" de que estamos perante um modo de viver mais seguro;
- e, principalmente, o facto das especificidades territoriais se apresentarem propícias ao novo modelo habitacional.

Quanto aos "travões" temos a referir, fundamentalmente, as prováveis condicionantes no acto de licenciamento de alguns condomínios, que se manifestam com maior ou menor rigor consoante os municípios. Nos contactos efectuados nas câmaras municipais, os técnicos não aceitam o conceito de "condomínio fechado". Manifestam-se, de uma maneira geral, contra este conceito, e afirmam a não existência de condomínios fechados no seu concelho. Não obstante, consideram que só os "grandes condomínios fechados" como os que existem noutros países terão impactos urbanísticos relevantes.

Torna-se, então, pertinente concluir sobre a existência de condomínios fechados com e sem impacto urbanístico significativo.

Indícios de Tipologias

A abordagem sobre os exemplos de condomínios permitiu-nos distinguir alguns tipos de conjuntos habitacionais, segundo várias perspectivas.

Uma primeira distinção, que começámos por referir, equivale à separação dos condomínios em multifamiliares, unifamiliares e mistos. No Grande Porto verificámos o predomínio dos edifícios multifamiliares em todos os concelhos à excepção do concelho da Maia. Os condomínios unifamiliares correspondem, normalmente, a conjuntos de moradias em banda.

Uma segunda distinção pode ser feita em termos do nível de "isolamento" do condomínio, ou seja, se se trata de um condomínio realmente fechado ou apenas privado. Além do tipo de delimitação deve também ser considerado o nível de segurança associado. A situação de condomínios com edifícios confrontantes com a via pública equivale a um nível de isolamento mais reduzido. Por outro lado, condomínios murados com acessos controlados traduzem níveis de isolamento (e segurança) mais elevados.

Uma outra constatação pode ser equacionada em termos dos espaços colectivos privados e do tipo de equipamentos disponibilizados pelos condomínios. Existem condomínios mais simples apenas com algumas áreas verdes e, por vezes, com uma sala de condomínio, e outros com vários serviços e vastas áreas de utilização colectiva. Estes últimos respeitam mais a descrição de "condomínio fechado". Neste caso interessa realçar que estes espaços colectivos constituem a opção privada de produção de fragmentos na cidade.

Poderemos ponderar na hipótese de atribuir diferentes níveis de segregação e autonomia aos condomínios fechados. Deste modo, encontraríamos distintos tipos de condomínios consoante a sua maior ou menor interactividade com o restante tecido urbano. Foi neste sentido que realçámos questões como a morfologia e a disposição dos edifícios em planta, a interioridade, a segregação e a permeabilidade. Estes aspectos nem sempre se inserem num único condomínio segundo a pior solução.

A variedade de soluções desviaram-nos para outra abordagem, como aliás já mencionámos. Pensamos que as conclusões devem ser retiradas quanto às situações a evitar, e não quanto aos tipos de condomínios a evitar. Até porque já apontámos, mais do que uma vez, a importância do contexto espacial.

Indícios de (In)Sustentabilidade

Quando o debate da cidade contemporânea realça os valores da sustentabilidade urbana, não podemos deixar de reflectir sobre estas questões no nosso estudo de caso.

Na realidade, a nossa análise crítica em relação a estes conjuntos habitacionais teve sempre como referência a forma mais sustentável de produzir cidade. Quais são as formas urbanas mais sustentáveis? De que modo a cidade deve preservar e fomentar a vivência de um espaço público no sentido de privilegiar a urbanidade? Que condomínios fomentam a segregação física e social? Efectivamente descobrimos no Grande Porto vestígios mais e menos insustentáveis.

Referimos na primeira parte da nossa dissertação os parâmetros segundo os quais se deve reger a produção de espaço urbano. A utopia sustentável que deve estar subjacente à cidade contemporânea deve reunir o ideal de cada ordem investigada.

As apreciações, que fizémos ao longo do estudo dos condomínios fechados, tiveram em consideração os princípios de sustentabilidade, ainda que de forma mais ou menos implícita.

Indícios de uma Nova Forma de Governação

O nascimento dos condomínios fechados traduz sobretudo a mudança para novas formas de governância na cidade. Os vários itens estudados orientam-nos nesse sentido. A questão fundamental é tentar perceber, de que modo, essas novas formas podem trazer vantagens para os intervenientes.

Uma nova forma de governação em que os programas políticos interagem com agentes e interesses da sociedade civil, e em que as políticas urbanas dependem deste modo também do sector privado através do estabelecimento de redes complexas entre o público-privado, parece estar a emergir também em Portugal.

A intervenção do Estado como Estado-Providência parece estar a enfraquecer, resultando na incapacidade de provisão de serviços públicos, e de aspectos como a segurança. Observámos que em Portugal os níveis de insegurança têm vindo a

aumentar e, como resolução para o problema e face à ineficiência das entidades públicas, os habitantes recorrem a formas preventivas de redução do risco de insegurança. Os sistemas de segurança oferecidos pelos produtos imobiliários nos condomínios fechados são uma resposta privada alternativa.

Por outro lado, as reduções nas finanças locais originam uma dificuldade acrescida à provisão dos serviços públicos às comunidades locais. As autarquias vêem-se confrontadas com défices orçamentais que impedem a concretização de todas as promessas eleitorais e todos os objectivos dos programas. Por outro lado, as crescentes responsabilidades por parte das autarquias dificultam, igualmente, a sua eficiente actuação. A solução passa pelo recurso a financiamento externo quer de concursos a fundos ou programas europeus, ou de qualquer outra natureza, quer de privados.

As mudanças verificadas na regulamentação urbanística dos últimos 20 anos têm evidenciado essa necessidade de apoio não público. Isso tem-se registado ao nível das finanças locais (com alterações da Lei das Finanças Locais) e ao nível da legislação urbanística propriamente dita. Está prevista a participação dos privados no financiamento de infra-estruturas públicas e de equipamentos de utilização colectiva, não só para a figura do loteamento mas também, mais recentemente, para outras situações equivalentes, ou de impacto urbanístico semelhante (o legislador certamente estava a pensar em empreendimentos do género dos condomínios fechados). As cedências e compensações aos municípios são formas de participação privada na "realização" de espaço público.

O alargamento do conceito de propriedade horizontal constitui outro factor de aceitação do modelo dos condomínios fechados. O conceito é alargado para conjuntos de edifícios contíguos ligados funcionalmente entre si. Com efeito, os condomínios fechados passaram a ter enquadramento quase "legal".

Estes aspectos demonstram alguma permissividade, ajustamento e até necessidade do Estado face a novas soluções urbanísticas e, portanto, de uma crescente dependência do sector privado.

Assistimos, na perspectiva dos promotores, a uma diversificação e especialização do sector imobiliário, com novas formas de *marketing*, novos produtos imobiliários, em suma, um novo processo de promoção imobiliária. Este facto regista-se em vários sectores, mas tem particular interesse no sector habitacional. O processo de produção habitacional, onde predominam as empresas promotoras, desmembra-se em redes empresariais com especialização de serviços. Além disso, o investimento

dos promotores tende a perdurar para além da venda dos imóveis. A manutenção dos empreendimentos é feita numa fase inicial pelos promotores, antes de ser transferida para empresas do sector.

Um sector empresarial em expansão é precisamente o sector das empresas de gestão e manutenção dos empreendimentos, ou seja, dos condomínios. A complexidade de alguns condomínios e a variedade de serviços e equipamentos exige uma resposta externa ao condomínio. Também neste ponto aparecem relações contratuais diversas entre os proprietários, as empresas de gestão de condomínios, e as empresas (ou indivíduos) de serviços ou de manutenção de equipamentos.

Os consumidores do processo de produção habitacional, isto é, os residentes das habitações recebem favoravelmente este novo produto imobiliário. A oferta de um "pacote" habitacional – habitação, serviços e equipamentos colectivos – é bem recebida pelo mercado habitacional. Os serviços encarecem as quotas dos condomínios mas comparativamente com um consumo individual desses serviços, existem vantagens significativas pelo facto de estarem a ser produzidas e consumidas colectivamente.

Os fragmentos urbanos geridos por este tipo de iniciativa privada traduzem formas mais eficientes de gestão urbana. Este é um dos principais argumentos defendidos por vários autores (McKenzie, 2003; Webster, 2003). "A key distinction between forms of governance can be made on the basis of whether the transaction costs in the partnership are high or low" (Stoker, 1998).

A eficiência dos modos de governação pode, assim, ser examinada mediante a variação dos custos de transacção. Essa avaliação pode ser levada a cabo recorrendo a uma análise económica de mercado. Não nos foi possível aprofundar esta vertente com uma quantificação dos custos por falta de dados.

No que se refere aos conjuntos habitacionais, parecem existir vantagens num modelo habitacional em que a provisão de serviços se rege por um mercado competitivo, em que os custos são inputados aos consumidores, e estes escolhem os serviços juntamente com a habitação.

Será importante realçar que estas evidências reflectem uma mudança na forma tradicional de produzir e gerir a cidade. Os fragmentos urbanos começam a emergir com características empresariais. Todavia, o sistema de planeamento em Portugal ainda é marcado por uma forte vertente tradicionalista, baseada sobretudo na regulação administrativa. As soluções urbanísticas podem ser "moldadas" por planos, zonamentos e índices. Como vimos, aparecem algumas especificidades próprias da

operacionalidade dos planos. No entanto, quando se trata de estabelecer redes de organização territorial, incluindo agentes privados na provisão de determinados bens e serviços públicos, é necessário uma visão mais prospectiva do planeamento.

Começamos a assistir a uma mudança positiva no papel das instituições. Alguns exemplos de programas de regeneração urbana privilegiam o envolvimento de agentes privados na concretização de objectivos, e facilitam a participação e consciencialização das comunidades locais.

Apesar disso, e para terminar, constatamos que o cenário português radica em especificidades próprias, com padrões de desenvolvimento cultural, económico e social particulares num território com características muito distintas e com um "reduzido nível de maturidade tecno-política da governabilidade dos territórios e, em particular, das práticas do próprio planeamento por parte dos diferentes níveis da administração" (Portas *et al.*, 2003, p198).

Indícios de Fragmentação

A "fragmentação" é um tema recorrente ao longo do nosso estudo, quer no enquadramento teórico, quer no estudo de caso apresentado para o Grande Porto. O modelo dos condomínios fechados remete-nos para este conceito, essencialmente, ao nível físico e social, mas também ao nível de formas de organização e gestão territorial.

Apontámos vestígios de alterações ao nível das morfologias urbanas, de novos espaços colectivos no uso habitacional, de alteração dos comportamentos sociais, de novas formas organizativas de natureza privada e de novas imagens na paisagem urbana. A identificação destes vestígios, a uma escala micro de análise dos vários projectos, permite-nos agora concluir sobre as efectivas implicações territoriais do modelo dos condomínios fechados no Grande Porto a uma escala mais global.

Deparamo-nos na nossa área de estudo com um aparente paradoxo entre dois tipos diferenciados de urbanização. Uma urbanização dispersa no anel envolvente à cidade do Porto e uma urbanização compacta no núcleo central. Na periferia do espaço metropolitano podemos falar em fragmentos numa paisagem dispersa. No núcleo central desse espaço (na malha urbana mais consolidada) podemos falar em fragmentos que colmatam essa malha colaborando para a compactação.

Apesar da ambiguidade das situações, a fragmentação é comum.

O modelo dos condomínios fechados aparece neste território como mais um pretexto para essa fragmentação. O modelo adapta-se, alimenta e fomenta a fragmentação. A predisposição do território para albergar fragmentos alimenta a proliferação dos condomínios. Estes, por seu lado, reforçam essa tendência de fragmentação. Apontámos alguns factores que contribuem para essa fragmentação como: a escala do empreendimento, a densidade do conjunto habitacional, o grau de auto-suficiência, o nível de segregação física e o tipo de relação com a envolvente. Estes factores aparecem com maior ou menor intensidade nos vários conjuntos habitacionais fechados. Como mencionámos, impactos mais elevados correspondem naturalmente a soluções que se aproximam com maior rigor do conceito de condomínio fechado.

O carácter fragmentário dos condomínios fechados permite, por um lado, que estes se localizem em territórios fragmentáveis e, por outro lado, que desenvolvam territórios crescentemente fragmentados.

CONCLUSÃO

CONCLUSÃO

Introdução

No fim deste nosso trabalho pensamos ter contribuído com algumas reflexões para o debate sobre os condomínios fechados em Portugal. Do enquadramento teórico exposto sobre a cidade contemporânea concluímos sobre a necessidade de um pensamento utópico no urbanismo. Os problemas urbanos geram processos de reacção à desordem instalada. Os indivíduos refugiam-se em formas urbanas fechadas e exclusivas. Deste modo, o modelo das comunidades fechadas (ou dos condomínios fechados) surgem um pouco por toda a parte. No entanto, este modelo habitacional é fruto de um processo produtivo que envolve vários intervenientes. O estudo focou os três principais intervenientes: a intervenção pública, nomeadamente as entidades locais, os promotores, e os residentes. São as motivações destes actores do processo, e a análise dessas motivações, que nos ajudam à compreensão do fenómeno.

Iniciámos com um enquadramento teórico das questões mais pertinentes do debate a nível internacional, com algum destaque para o contexto anglo-americano. Abordámos, em seguida, o contexto nacional e apresentámos um estudo de caso relativo à área do Grande Porto.

Tencionamos neste último capítulo sintetizar a argumentação subjacente ao trabalho desenvolvido apontando, por fim, as principais conclusões.

Reflexões finais e Deduções

O presente estudo desenrolou-se em torno de algumas reflexões iniciais que constituíram o ponto de partida para o trabalho. Antes de apontar as principais conclusões do trabalho desenvolvido pretendemos, entretanto, reflectir um pouco sobre o tema abordado.

Apresentámos um raciocínio que estabeleceu um paralelismo entre a idealização da cidade e as formas de concretização da cidade, ou seja, entre a cidade utópica e a cidade real. A nossa reflexão oscilou entre a noção de planeamento enquanto visão e a sua operacionalização. Analisámos também uma mudança no papel desempenhado pelo Estado face a alterações do sistema de mercado. A revisão da literatura evidenciou a necessidade e a presença de novas formas organizacionais do território. A cidade enquanto território planeado por uma entidade centralizadora de poder é gradualmente substituída por um território fragmentado, resultado de intervenções públicas mas também privadas, onde um poder mais difuso se exerce através de redes de responsabilidades e competências.

Às utopias do passado, que derivaram de visões globais e totalitárias da cidade, sucedem-se as utopias fragmentadas do presente, em que os territórios segundo a pós-modernidade são estilhaçados, fragmentados e difusos. A natureza da utopia é sobretudo processual, integra a vertente espacial associada à social, e é complementada por uma vertente temporal. O novo utopismo não pretende apenas o controlo e estabilização de processos, mas é ele próprio um processo. E este aspecto leva-nos à consideração de um novo sistema em que se baseia a governação, denominado de "governância", que se entende como um processo através do qual as instituições locais implementam os seus programas em consonância com a sociedade civil. Existe assim uma visão integrada entre as instituições públicas e a sociedade, num processo que se admite dinâmico e contínuo. Somos então levados a concluir e, em concordância com alguns autores, pela relevância da necessidade de um novo institucionalismo, que leva à reformulação do sistema de planeamento.

As teorias de Marx e Engel dominavam as utopias do Modernismo com ideais fundamentalmente de justiça social e com repercussões sociais e políticas importantes. O que fará então mover as utopias pós-modernas? Não podemos considerar as utopias planeadas apenas com base no desenho urbano, numa altura em que os territórios são condicionados cada vez menos por uma acção global do planeamento, e cada vez mais por forças guiadas pelo mercado. O pensamento utópico contemporâneo rege-se, então, por um sistema mais capitalista, um sistema de mercado, que faz parte das novas lógicas que se inscrevem no Pós-Fordismo, e que está sujeito inevitavelmente à globalização.

Uma nova ordem urbana emerge na cidade. Essa ordem é produto das desordens contemporâneas que foram examinadas a vários níveis. A análise da situação real, que denominámos de "caos urbano", permitiu-nos identificar algumas

questões-chave segundo várias vertentes: económica, física, social, política e estética e cultural. Os diversos parâmetros sobre os quais reflectimos inserem-se no debate do urbanismo pós-moderno, que é influenciada segundo vários autores (Dear, Castells, Ellin, Soja, entre outros) pela Escola de Los Angeles (ou Escola da Califórnia).

A nova ordem económica surge subjacente a todas as restantes, regulando e condicionando todas elas. As cidades sempre se regularam por questões económicas, de proximidade de mercados, de economias de escala, entre outras. No entanto, a nova ordem económica distingue-se por uma crescente importância do sistema de mercado com novas lógicas referenciadas por três grandes forças que emergem: o pós-fordismo, as novas tecnologias de informação e a globalização. Constituem três componentes essenciais na regulação dos mercados e da economia aos vários níveis. Além disso, estas componentes resultam também das novas territorialidades, das novas ordens social, política e cultural.

As várias vertentes examinadas são, como vimos, interdependentes umas das outras. A cidade deve ser entendida como um todo e, neste sentido, cada vertente de análise, ou (des)ordem não pode ser estudada isoladamente.

A cidade em termos espaciais encontra-se num processo de "diluição" ou de fragmentação do território. As formas urbanas são difusas, e as áreas metropolitanas estendem-se pelos territórios articulando-se segundo redes complexas e em constante mutação. Deparamos com redes assentes em infra-estruturas físicas, mas também redes virtuais resultantes das novas tecnologias de informação. E são estas novas dinâmicas que transformam a cidade tradicional em "ciber-cidade" ou "e-topia" que têm consequências ao nível das formas urbanas. Por outro lado, a economia e os sistemas de mercado têm tendência para estar menos enraizados no território. A flexibilidade da operacionalização dos mercados financeiros permite uma maior flexibilidade nos territórios ao nível dos centros urbanos. Assim, a cidade concêntrica cede, cada vez mais, lugar a estruturas urbanas em rede, tendendo para configurações de concentração descentralizada.

A questão social, um segundo aspecto focado no debate teórico, incide sobre a emergência de novos valores sociais, de novas práticas sociais e, sobretudo, de crescentes desigualdades sociais. A sociedade contemporânea apresenta-se como uma sociedade marcada pelo individualismo, mas onde o indivíduo procura a identificação com algo ou alguém, que normalmente partilha interesses comuns. O indivíduo busca um certo sentido de identidade, mas através de relações impessoais, anónimas, baseadas na obtenção de interesses pessoais, em oposição a valores

tradicionais comunitários e de vizinhança. Contudo, o facto de a sociedade estar em crise, não significa a ausência de sociabilidade. Pelo contrário, a sociabilidade pode ser reforçada. A fragmentação social é, deste modo, uma característica das sociedades actuais, onde os valores de uma sociedade com ideais comuns está em transformação, mas onde dinâmicas nas relações sociais suscitam o aparecimento e reforço de manifestações de segregação e exclusão social. Os sinais territoriais dessa fragmentação social são espaços heterogéneos, com diferentes oportunidades e fortes contrastes de riqueza.

Um terceiro aspecto analisado é dedicado à questão política, onde incluímos também as formas de gestão do território – um território em que a distinção entre público e privado é cada vez mais complexa. As novas formas governativas do território e, em particular, as alterações ao nível dos direitos de propriedade, podem resultar nas mudanças identificadas nas questões físicas e sociais. Os espaços públicos sofrem um processo de enclausuramento, não só resultado de novas lógicas organizativas mas também da insegurança urbana, e da vontade de criar espaços exclusivos e segregados dos restantes. A criação de lugares exclusivos e fechados pode ser descrita como consequência de uma "cultura do medo".

Em relação às questões de natureza política, uma maior versatilidade e facilidade dos sistemas de mercado, a diminuição da intervenção do Estado com menores capacidades financeiras e as exigências de uma sociedade mais activa e participativa são, normalmente, apontadas como as principais razões que estão na base de uma mudança a nível institucional. Foram discutidas as alterações nas formas de governação urbana que ocasionam interdependências entre organizações, através de redes versáteis e complexas.

Alguns autores defendem, ainda, que a cidade pode ser entendida numa lógica mais empresarial. As possíveis vantagens da organização empresarial em termos de eficiência económica aplicada ao território, levam-nos a pensar em novas formas governativas. As novas estruturas territoriais alertam-nos para evidências de cooperação, de relações e interligações entre agentes e interesses, e de nichos ou aglomerações com vantagens ao nível da inovação e do desenvolvimento.

Por último, debruçámo-nos sobre a forma como a cultura pós-moderna afecta a criação de um novo imaginário urbano. A pós-modernidade remete-nos para um mundo de simulação da realidade, onde triunfam os valores superficiais e onde a produção de bens está aliada à produção de valores simbólicos. A construção de cidade acompanha a tendência do consumo que se rege por um aumento da

importância da moda conjugado com uma tendência para o consumo de serviços e eventos recreativos e de lazer. A construção da cidade fica, assim, submetida a novas lógicas no mercado imobiliário onde impera um *marketing* urbano condicionado por um novo processo produtivo.

A cidade pós-moderna impõe-se, portanto, como produto da fragmentação espacial, social, do poder económico e político. As vertentes de análise são interdependentes, uma vez que são resultantes da evolução das condicionantes da sociedade contemporânea. O espaço urbano emerge, deste modo, através de fragmentos com graus de integração variáveis. A cidade que vai sendo construída apresenta-se com os novos atributos referidos, e é uma cidade que se torna "global" no sentido em que existem similitudes nas várias manifestações de produção urbana pelos vários continentes. Na realidade encontramos características comuns entre as cidades americanas, europeias ou australianas, por exemplo. Os condomínios fechados, os centros comerciais e outros tipos de produção urbana abundam um pouco por toda a parte, com soluções próprias adaptadas a cada contexto. Consolidam-se como produtos da globalização, mas com especificidades locais – tipos de soluções "glocais".

No fim do capítulo III, colocámos a questão da existência da pós-modernidade em Portugal. A proliferação de condomínios fechados, ou até de centros comerciais, poderá ser um sinal de presença da pós-modernidade em Portugal. Será que o contexto, no qual estes novos produtos imobiliários se propagam, nos leva a falar em espaços urbanos pós-modernos no nosso país?

A sociedade portuguesa distingue-se por ser uma sociedade intermédia, com desenvolvimento intermédio entre os países centrais mais desenvolvidos e os países periféricos. O desenvolvimento e a urbanização mais recente sobrepõem-se a um contexto de desenvolvimento retardado e criam, desta maneira, uma sociedade marcada tendencialmente pela heterogeneidade interna. O sistema de mercado tem vivido muito assente na tutela do Estado, o que no entanto, tem-se vindo a atenuar nos últimos anos, permitindo-nos descortinar já algumas características semelhantes ao que acontece noutros países. O papel do Estado tem vindo a modificar-se visto que deixa de intervir directamente para se assumir como regulador do mercado tendendo a depender mais do mercado. Todavia, este facto não significa que a sua importância seja reduzida, muito pelo contrário. Paralelamente a esta heterogeneidade ao nível do sistema de mercado deparamo-nos com uma heterogeneidade e complexidade na

estrutura da sociedade. Principalmente por causa destes dois aspectos o Estado no nosso país desempenha ainda um papel crucial na sociedade civil.

A modernidade em Portugal não cumpriu inteiramente os princípios de distribuição e de democratização política. O facto de Portugal não ter cumprido com a modernidade, não quer dizer que tenha de a cumprir, e não deve ser entendido como falta de desenvolvimento. Podemos aproveitar algumas particularidades da sociedade e estrutura política do nosso país para passar a uma abordagem pós-moderna em assuntos como uma maior democratização, acção colectiva, e localismo. A cultura política da pós-modernidade assenta, como vimos, em novas lógicas de governação com fronteiras pouco rígidas entre o público e o privado. A sociedade portuguesa é caracterizada precisamente por essa complexidade e heterogeneidade na acção social e política e, nomeadamente, na distinção entre o público e o privado.

Em Portugal, confrontamo-nos com situações paralelas ou sobrepostas de natureza moderna ou pós-moderna. A cidade em Portugal nunca foi realmente moderna, nem o Estado se assumiu inteiramente como Estado-Providência. Os novos espaços urbanos perceptíveis na nova cidade dispersa e tendencialmente estilhaçada emergem, assim, numa paisagem urbana ou peri-urbana. As marcas e os problemas das cidades contemporâneas confundem-se num cenário com vestígios de algum atraso no desenvolvimento urbano.

No nosso estudo de caso, identificámos uma mudança no processo de produção habitacional, mas paralelamente ainda resiste uma forte estrutura tradicional familiar. As empresas familiares, contudo, já indiciam um "salto" para as novas abordagens de *marketing* urbano. Os próprios condomínios fechados podem ser entendidos como um contributo para um reforço da cidade moderna, ou como um traço distinto da cidade pós-moderna.

Será que a pós-modernidade se reproduz numa dimensão territorial, nomeadamente, no Grande Porto, objecto do nosso estudo de caso? A região do Grande Porto contém especificidades próprias. Não encontramos no Porto uma evolução em termos territoriais como as descritas na literatura internacional da especialidade. O Porto, enquanto região, cresceu a partir de núcleos urbanos na sua envolvente com importância própria. Trata-se de uma região que se alargou enquanto cidade polinucleada. O crescimento dos centros acompanha o crescimento da cidade. É, pois, um território de povoamento disperso com uma história própria. Esse território está, contudo, marcado por vestígios de carácter recente e, facilmente associado a um urbanismo de natureza pós-moderna.

As principais características da nova metrópole fragmentada podem resumir-se como: uma estrutura policêntrica que se configura pelas relações entre as partes, a proliferação de empreendimentos de grandes dimensões (centros comerciais, parques temáticos, condomínios fechados, etc) e com grande impacto no espaço urbano, a crescente presença de segregação social com tradução territorial e a alteração do tipo de comportamentos sociais. Os condomínios fechados são produtos desse novo urbanismo, com diferentes intensidades de rotura com as formas de urbanismo tradicional. Nem todos os casos estudados se enquadram nos requisitos apontados, mas as nossas conclusões dirigem-nos para a existência acentuada de vestígios de pós-modernidade uma vez que traduzem uma clara vontade de mudança dos modos de fazer cidade, o que se enquadra no recente movimento do urbanismo.

O tema central da nossa tese aborda os condomínios fechados como um novo modo de produção de cidade. Estes conjuntos habitacionais privados nascem de mudanças, isto é, são fruto da implantação de novas lógicas de produção habitacional por parte dos privados. Porém, ao produzirem fragmentos urbanos com espaços colectivos já não estão simplesmente a construir habitação. Constituem indícios de um modo de fazer cidade enraizados numa lógica empresarial, que se insinua cada vez mais como uma alternativa às formas organizativas tradicionais. Em Portugal, apareceram, sobretudo, devido a uma "falha" na regulamentação urbanística. Essa falha, contudo, revelou-nos também uma situação de menores custos de transacção para com as autarquias, ou seja, de uma situação em que os promotores tiravam partido de um regime fiscal municipal mais favorável.

Como principais intervenientes no processo de produção habitacional identificámos: os promotores, as autarquias (como as entidades locais representativas do poder governamental) e os potenciais compradores e/ou futuros residentes. Um modelo habitacional com sucesso é resultado da satisfação dos interesses de cada uma das partes interessadas no processo.

No caso dos condomínios fechados, os promotores demonstram interesse por este tipo habitacional, essencialmente, por motivos económicos. O facto de a regulamentação urbanística, inicialmente, não penalizar tanto este tipo de projectos no acto de pedido de licenciamento, originou alguma propensão para a proliferação do modelo em Portugal. As autarquias actuaram, e continuam a actuar, com uma certa permissividade em relação ao modelo. Impõem algumas restrições urbanísticas, associadas fundamentalmente a questões de integração na malha urbana mas, na globalidade, os projectos são aprovados. Algumas câmaras municipais manifestam-se

"contra" os condomínios fechados, quando na realidade são contra determinadas soluções, especialmente os grandes empreendimentos em condomínio fechado. Existem soluções com menores impactes que são facilmente aprovadas, denominando-se geralmente como "condomínios privados / reservados / semi-fechados". Por outro lado, o facto de estes conjuntos habitacionais disporem de áreas comuns, equipamentos e serviços colectivos "contribui" para um modo de fazer cidade com mais qualidade e mais espaços verdes. As autarquias, com poucos recursos financeiros, aceitam favoravelmente esta "contribuição" privada.

As razões económicas também dizem respeito à oferta de habitações com alguns equipamentos de lazer a preços superiores à média. São habitações de gama média-alta destinadas, de uma maneira geral, à classe média-alta, embora se encontrem algumas excepções de "condomínios fechados" em zonas mais periféricas. Os compradores, por seu lado, procuram um lugar com alguma segurança, conforto, qualidade, com equipamentos complementares e com prestação de serviços comuns ao condomínio, estando dispostos a pagar mais por essas "regalias". Além disso, a compra de casa equivale à realização de um sonho, à procura de um refúgio ideal.

No caso dos condomínios fechados, os dois ciclos promotores / autarquias e promotores / residentes são praticamente fechados, nos quais as motivações dos vários intervenientes se complementam. A oferta de uns responde à procura dos outros. Em Portugal, numa altura em que o mercado imobiliário estava em expansão e em que os compradores tinham mais recursos para a compra de habitação própria, desvendámos um novo tipo habitacional através de um novo nicho de mercado. Inicialmente, os promotores aproveitam uma altura em que algumas omissões na regulamentação possibilitaram a fuga a taxas urbanísticas. As autarquias encaram o aparecimento dos condomínios inserido num maior dinamismo do mercado imobiliário e, só mais tarde, com o enquadramento legal da nova lei sobre a regulamentação urbanística, é que actualizam os regulamentos municipais.

Os condomínios fechados conjugam aspectos atribuídos aos espaços urbanos da pós-modernidade. São aspectos, de uma maneira geral, com uma conotação negativa associada. Como parâmetros de referência do urbanismo contemporâneo temos todo um conjunto de factores e indicadores incluídos no conceito de sustentabilidade urbana. Os condomínios fechados são, geralmente, considerados como soluções habitacionais que não respeitam os diversos princípios de sustentabilidade segundo as suas várias perspectivas. Deste modo, a nossa

investigação pretendeu analisar estes conjuntos habitacionais fechados segundo referências de sustentabilidade.

Associámos o conceito de sustentabilidade à noção de utopia precisamente por se aproximar da visão de cidade perfeita. A cidade sustentável é considerada a cidade-modelo a alcançar com a dimensão, a forma, o funcionamento, e as características ideais. A nossa reflexão incidiu, portanto, na avaliação do modelo dos condomínios face a princípios orientadores que tiveram subjacente a noção de sustentabilidade.

O debate teórico, oscilando entre "a realidade e a idealização", traduziu também a dualidade inerente ao modelo dos condomínios que oscila entre a imagem ideal, normalmente anterior à compra da habitação e presente no processo de *marketing*, e a imagem real, que se torna visível depois do início de funcionamento dos condomínios. A realidade é bem mais decepcionante. O modo de vida num condomínio pode não ser tão ideal quanto o que se vende e, em muitos casos, o espaço urbano envolvente pode ficar a perder.

A importância dos condomínios fechados pode dividir-se em dois aspectos: a componente organizativa e a componente morfológica. Por um lado, a nova forma privada de produzir cidade e, por outro lado, a consideração e avaliação das soluções urbanísticas daí resultantes.

A análise realizada no estudo de caso evidenciou a existência de vestígios de novas soluções urbanísticas – algumas que são resultado de restrições urbanísticas e de condicionantes regulamentares e outras que são resultado do próprio modelo do condomínio fechado. As novas soluções urbanísticas são caracterizadas por espaços mais fechados, murados e com acesso controlado, habitações rodeadas por áreas verdes envolventes, e com morfologias concebidas para o interior do lote, ou seja, volumes construídos em formas côncavas. Dos exemplos estudados, alguns condomínios apresentam uma maior proximidade com o conceito de condomínio fechado do que outros. O impacto urbanístico é, portanto, variável, dependendo essencialmente da dimensão do empreendimento, das características da área da envolvente, e do tipo de integração do empreendimento na malha urbana, isto é, da relação interior / exterior.

No Grande Porto, encontramos uma grande variedade de empreendimentos no que diz respeito a características formais, tipologias, equipamentos e serviços. Não era nosso propósito definir tipologias, apesar de ser possível distinguir basicamente condomínios unifamiliares, multifamiliares e mistos. O que interessa não é tanto uma

definição de tipologias, mas sim identificar quando um condomínio não é apenas um lugar para habitar mas se complementa com o espaço privado que é também uma alternativa ao espaço público, e portanto, à cidade. Ou seja, o nosso estudo tentou evidenciar situações nas quais presenciamos a rotura com o tecido urbano, e com a cidade. Essas roturas são mais notórias nas zonas mais centrais, onde o espaço urbano deve significar vivência, mistura, heterogeneidade, urbanidade. Tentámos, portanto, realçar as situações em que os condomínios fechados apontam para uma "renúncia à cidade", tal como a conhecemos.

O nosso estudo de caso incidiu, deste modo, numa ponderação de determinados aspectos formais e administrativos dos condomínios. O planeamento deve-se desdobrar em duas perspectivas: a reguladora e a estratégica. Se a modelação das soluções urbanísticas mais adequadas do ponto de vista formal pode ser obtida com instrumentos de natureza tradicional assentando no planeamento físico, a gestão territorial que inclui as novas formas privadas deve recorrer a uma visão mais estratégica. A natureza estratégica implica, necessariamente, um novo tipo de governância.

Deduzimos, portanto, que existem indícios de mudanças aos mais variados níveis. No entanto, o planeamento pode não estar apto a responder a essas novas exigências. Em Portugal, o planeamento ainda actua sobretudo com uma natureza reguladora.

Antes de concluir sobre a natureza da utopia contemporânea, analisemos primeiro o sentido utópico presente na nossa tese, e a sua decomposição segundo várias componentes relacionando com o caso particular dos condomínios fechados. Desdobramos, assim, a utopia em cinco *"topias"*:

- *Outopia* – porque os condomínios fechados remetem para um imaginário urbano. O *marketing* associado a estes conjuntos habitacionais tem como propósito transmitir imagens que se aproximam de lugares ideais e perfeitos. Isso é traduzido nos *slogans* publicitários e responde aos anseios dos compradores.

- *Eutopia* – porque o desejo de criar espaços / fragmentos urbanos com conotação positiva de "bom lugar para se viver" surge associado ao novo tipo de promoção habitacional do qual os condomínios fechados fazem parte. Vende-se uma habitação com complementos de lazer e segurança. Os empreendimentos são fragmentos de cidade, ou seja, pretendem atingir

algum grau de independência e, ao mesmo tempo, reflectem algum grau de segregação, quer física quer social.

- *Distopia* – porque existe uma decepção inerente ao processo de compra da habitação. O deslumbramento antes da compra não corresponde à realidade posterior. Por outro lado, existe *distopia* por se tratar de uma forma de produção potencialmente "anti-urbana". Esta traduz um conceito criticado por vários autores uma vez que concerne a soluções urbanísticas nas quais as noções de sustentabilidade aparecem subvertidas.

- *Privatopia* – porque os condomínios fechados traduzem uma forma privada de fazer cidade. É a passagem de direitos de propriedade individuais para os direitos de propriedade colectivos, indiciando uma forma organizativa emergente dos espaços urbanos. O enfraquecimento do poder público dá lugar a novos modos organizativos. As parcerias público-privado emergem em vários sectores, nomeadamente no sector habitacional. Os fragmentos privados apontam-nos para novas formas de governância urbana onde urge uma reformulação das estruturas institucionais. Os espaços colectivos privados são a alternativa ao espaço público e, ao mesmo tempo, uma ameaça para estes últimos. Os espaços públicos podem vir a transformar-se em *atopias* (ou não lugares).

A *utopia* subjacente aos condomínios fechados conjuga as várias componentes acima referidas. Mais correcto será, contudo, falar em "fragmentos utópicos". Os conjuntos habitacionais fechados contribuem para a construção de cidade por fragmentos, não só porque obviamente são áreas de terreno limitado, mas também porque suscitam a fragmentação urbana com a criação de fronteiras.

A noção de *utopia* subjacente à tese remete-nos, no entanto, para uma reflexão mais abrangente. Com o estudo desenvolvido pensamos ter realçado uma mudança latente no processo de produção habitacional, não apenas no contexto internacional como também em Portugal.

A definição de *utopia* implica uma vontade e capacidade impulsionadora. Contém o desejo de criar uma sociedade melhor. Será a utopia pós-moderna conformista no sentido em que se refugia em pequenos fragmentos urbanos para criar esses espaços "ideais ou perfeitos"? Pensamos que não. Esses fragmentos podem revelar a mudança emergente ao nível da cidade. Se a solução para fazer "melhor

cidade" se encontra nos fragmentos utópicos porque não procurar a utopia nesses fragmentos?

A defesa de um sentido utópico diz respeito a um novo rumo no planeamento urbano que terá de ser cada vez mais processual e estratégico, e reger-se por uma maior flexibilidade institucional, apoiado em estruturas mais fragmentadas e flexíveis. É um planeamento mais colaborativo e que se orientará por princípios de cooperação entre agentes e onde princípios de acção colectiva ganharão um novo impulso.

Conclusões e Recomendações

O Pós-Modernismo vem definir um novo cenário no qual o urbanismo assume novas expressões analisadas no nosso estudo. Consideramos, portanto, que a sociedade pós-moderna, em geral, se afirma com valores e particularidades próprias e que a sociedade portuguesa não é alheia às novas realidades.

O fenómeno dos condomínios fechados emerge em Portugal como produto dessa nova realidade da sociedade contemporânea. O espaço produzido é condicionado pelo contexto socio-económico, político e cultural. Por outro lado, o espaço repercute-se nos comportamentos e procedimentos da sociedade.

Encontramos, assim, no nosso país, e nomeadamente na área do Grande Porto, evidências de mudanças nas formas de fazer cidade. Os novos modos de produção habitacional – os condomínios fechados – constituem, assim, um produto do tempo actual.

Deste modo, uma primeira conclusão é que os condomínios fechados emergem em Portugal não apenas devido a situações mais favoráveis no regime fiscal municipal. O modelo é adoptado porque responde a intenções e exigências dos intervenientes no processo de produção habitacional. Estamos perante um modelo que se enquadra nos novos modos de vida da sociedade contemporânea portuguesa e que simboliza, necessariamente, uma predisposição para alterações do estilo de vida dos residentes.

O modelo adoptado em Portugal resulta, em primeiro lugar, de adaptações de soluções urbanísticas originadas por uma necessidade implícita em igualar os condomínios a pedidos de projectos de obras particulares. As soluções urbanísticas originadas são identificáveis pela presença de elementos comuns, normalmente

elementos físicos que condicionam uma morfologia particular. Foi adoptada em Portugal a figura do condomínio para traduzir a conjugação entre direitos de propriedade individual e colectivos no sector habitacional. O condomínio fechado é, assim, também produto do alargamento do conceito de propriedade horizontal.

Em segundo lugar, é relevante salientar que mais importante do que definir tipologias de condomínios é avaliar o impacto urbanístico destes conjuntos no tecido urbano. A avaliação desse impacto deve atender a princípios de sustentabilidade e diz respeito, fundamentalmente, a uma análise de graus de intensidade de rotura com a malha urbana envolvente. O impacto dos condomínios fechados deve, portanto, ser "decifrado" caso a caso.

Concluímos, por conseguinte, que as críticas negativas generalistas que incidem sobre as soluções habitacionais em condomínio fechado devem ser ponderadas. É necessário "desmistificar" a conotação negativa associada aos empreendimentos em condomínio fechado. Pensamos que existem factores fundamentais a considerar na apreciação individual dos condomínios: a dimensão do empreendimento, o tipo de delimitação do lote, ou parcela, e de acesso ao empreendimento, a relação existente entre o interior e o exterior, nomeadamente em termos formais e funcionais, a natureza dos espaços colectivos privados (serviços e equipamentos comuns), e a sua localização e relação com a envolvente.

Consequentemente, o modelo dos condomínios fechados pode apresentar vantagens desde que a harmonia entre os fragmentos urbanos não esteja comprometida. A privatização dos espaços colectivos afectos aos condomínios reflecte uma nova forma organizacional no modo de gerir os espaços urbanos. Representa também uma aparente disponibilidade dos privados para novas formas de cooperação na construção de uma "melhor cidade".

As conclusões anteriores dizem respeito ao modelo do condomínio fechado. Um segundo conjunto de conclusões alude à prática do planeamento.

A alegada reprovação do modelo dos condomínios fechados, por parte das autarquias, é confrontada com uma aparente permissividade no licenciamento desses conjuntos habitacionais. O licenciamento é frequentemente justificado pela ausência de um "verdadeiro" condomínio fechado. Um outro argumento consiste na forte "personalidade urbana" destes empreendimentos podendo representar uma alavanca para o investimento imobiliário na área de influência do condomínio.

Mesmo com a alteração da legislação, o impacto urbanístico significativo é avaliado por comparação com operações de loteamento. Não existe ainda uma

consciencialização das questões práticas de sustentabilidade urbana. O impacto urbanístico é considerado no que se refere ao regime municipal fiscal e a questões relativas a dimensionamento de parâmetros de estacionamento e espaços colectivos e de utilização colectiva.

A intervenção dos planos reduz-se, na grande maioria dos casos, ao papel dos regulamentos que resolvem apenas as questões de geometria e volumetria (através de índices e cérceas). O desempenho do planeamento corre o risco de resultar, deste modo, numa sequência de decisões e aprovações. A qualidade do desempenho do planeamento fica condicionada sobretudo à gestão urbanística.

Concluímos, pois, da falta de um sistema de planeamento mais sensível aos princípios de sustentabilidade urbana, com uma relevância particular no caso dos condomínios fechados.

Há, ainda, que atender à forma como o planeamento pode não estar preparado para enfrentar as soluções, e possíveis pressões, de formas de privatização no espaço urbano. A questão da privatização pode ser problemática por não resultar em todos os domínios. Todavia, no sector habitacional, e para o caso dos condomínios fechados, tem potencialidades que não podem ser ignoradas. A garantia de um mercado concorrencial revela-se um factor determinante no recurso à privatização de bens e serviços. O planeamento demonstra não estar suficientemente preparado para responder a formas privadas de produção de cidade.

Como última conclusão do nosso estudo queremos ressaltar a importância do modelo nas actuais dinâmicas territoriais. Estamos perante um modelo habitacional, como referimos, com uma "forte personalidade urbana" que é simultaneamente de carácter "individualista". É um modelo que se afirma individualmente com um certo grau de autonomia no espaço urbano. Por conseguinte, os conjuntos habitacionais fechados conduzem os espaços urbanos para a fragmentação.

A pós-modernidade evoca o conceito de fragmentação nas suas mais diversas formas e manifestações. Numa perspectiva urbanística deparamo-nos com o conceito aplicado ao nível físico, social e político. Os condomínios fechados como produtos da pós-modernidade assumem as várias vertentes da fragmentação. Concluímos sobre essa fragmentação no nosso estudo de caso e alertamos para as reais implicações dos novos fragmentos urbanos na cidade contemporânea.

Os condomínios fechados são fragmentos urbanos num caos fragmentado. De acordo com o pensamento apresentado constituem, por conseguinte, tentativas de criação de utopias pós-modernas.

A partir do estudo desenvolvido, há que realçar um conjunto de recomendações a ter presente nas políticas urbanas, no que concerne à prática do licenciamento. Propomos, assim, um conjunto de orientações / medidas que por integrarem uma visão para o planeamento futuro denominamos de "***plan-topia***". Associamos ao termo *topia*, que significa lugar em grego, o prefixo *Plan* que nos remete para a área do planeamento. *Plan-topia* será o lugar com um plano ideal ou perfeito, ou seja, onde o planeamento actua ou intervém da forma mais eficiente. A nossa "***plan-topia***" pretende estabelecer o nosso contributo para as práticas do planeamento num território urbanizável sujeito às novas formas de produção urbana, nomeadamente as habitacionais. Saliente-se que se trata de dar o nosso contributo segundo a perspectiva abordada no nosso trabalho de investigação e não de estabelecer a visão ideal e completa para o planeamento urbano. Nunca esteve nos nossos objectivos discutir a problemática do "planeamento urbano" contemporâneo. Trata-se, portanto, de sintetizar alguns princípios face à problemática estudada no nosso trabalho.

A nossa ***plan-topia*** considera os seguintes princípios orientadores:

- A complexidade da sociedade contemporânea e as suas crescentes exigências de qualidade de vida, com novas "formas de habitar" exigem um planeamento mais flexível, capaz de facilmente responder e integrar as mudanças nos vários sectores da sociedade, nomeadamente, no sector habitacional com novas "modas habitacionais".

- A interpretação legislativa e regulamentar, e sua aplicabilidade ao nível municipal / local, têm repercussões notórias nas soluções urbanísticas resultantes. É necessária uma maior consciencialização do impacto de determinados projectos (em particular, os condomínios fechados) na elaboração dos planos municipais, antecipando restrições e limitações de modo a evitar soluções urbanísticas menos desejáveis (menos sustentáveis), considerando as características do projecto, dimensão e envolvente. A revisão dos planos directores municipais pode anunciar uma oportunidade nesse sentido.

- O desenvolvimento de estudos urbanísticos de conjunto de modo a avaliar o nível de integração dos condomínios na envolvente torna-se preponderante, de modo que estes não constituam fragmentos soltos na malha urbana. Ficou claro que um dos principais problemas dos conjuntos habitacionais fechados

(principalmente daqueles com alguma dimensão) é a relação entre o espaço interior e exterior, ou seja, entre o espaço privado e público.

- As crescentes parcerias público-privado constituem uma solução cada vez mais recorrente. Essas parcerias podem, no entanto, levar à diluição das competências atribuídas usualmente às entidades públicas, mas resultarão em formas mais eficientes de governação se forem encontradas as "redes adequadas". A cidade desenvolve-se pela acção crescente dos privados na definição de desenho urbano, na oferta de serviços e equipamentos colectivos, e sua manutenção, como se tornou evidente no caso dos condomínios fechados. A reestruturação das redes de relações implica a consideração de relações formais, mas também de relações informais.

- As novas formas habitacionais traduzem uma maior capacidade organizativa a nível de vizinhança (e/ou da comunidade) que podem despontar em tipos de acção colectiva. Deste modo, o planeamento urbano deve integrar uma intervenção pública mais colaborativa e participativa e menos formal ou passiva. O estabelecimento de redes e parcerias propiciará a acção colectiva e a emergência de novas responsabilidades nas tomadas de decisão.

- A valorização do espaço público revela-se cada vez mais exigente, principalmente em termos de padrões de qualidade e segurança. A acção pública, ainda que numa lógica de gestão, desempenha neste âmbito um papel fulcral. Só com "melhores espaços públicos" se poderá "concorrer" com os espaços privados exclusivos.

- As propostas privadas de produção urbana devem ser entendidas e avaliadas como oportunidades para alcançar a visão, forçosamente estratégica, para a cidade. A privatização, segundo o modelo dos condomínios fechados, pode no futuro suscitar o debate sobre a dupla taxação de serviços. Neste sentido, será necessário prever uma revisão dos mecanismos de financiamento público e fiscalidade municipal.

- Mais do que um planeamento estratégico interessa ponderar modos de gestão estratégica que melhor enquadrem os desafios colocados pelos novos modelos de produção de espaços urbanos.

Um novo rumo no planeamento urbano, visando a nova utopia pós-moderna, significa estabelecer as políticas urbanas que conduzem a uma "melhor cidade" orientada essencialmente por princípios que se regem necessariamente pela sustentabilidade. Além disso, não podemos descurar a formação dos intervenientes no processo de planeamento, pensando em todos os potenciais agentes envolvidos na governância da cidade. O planeamento futuro exigirá igualmente uma reformulação do actual institucionalismo, prevendo redes de agentes e interesses que respondam à versatilidade e complexidade da organização da sociedade contemporânea. As competências da administração do território devem-se adaptar às novas realidades, e é fundamental uma mudança ao nível das estruturas institucionais com formas de governação transversal de modo a abarcar as novas lógicas territoriais.

Limitações na Investigação e Trabalhos Futuros

O fim de um trabalho de investigação corresponde também a um balanço desse mesmo trabalho e, muitas vezes, a um desejo de iniciar outros estudos. Algumas das recomendações que enumeramos em seguida correspondem a vontades de prosseguir a investigação noutras áreas mais específicas e ao reconhecimento de algumas limitações do presente trabalho.

Dadas as limitações de tempo, de recursos e de disponibilidades de informação próprias de um trabalho de investigação desta natureza, pretendemos apontar algumas recomendações para trabalhos futuros, e que podem ser interpretadas como possíveis continuações e aprofundamento deste.

Na nossa pesquisa utilizámos como metodologia para a recolha de informação alguns contactos com técnicos do urbanismo e consulta de processos de licenciamento nas câmaras municipais, completadas com informação junto de imobiliárias. Contudo, achamos que o nosso estudo poderia ficar mais completo se a metodologia integrasse a realização de inquéritos e entrevistas a promotores, vendedores de imobiliárias e residentes de condomínios fechados. Um inquérito junto dos residentes ajudaria a traçar melhor um perfil desses indivíduos – razões de compra de habitação, factores na escolha da residência, tipo de família, aspectos mais valorizados, equipamentos mais utilizados, etc.

Embora tenha sido abordado o problema da privatização dos espaços públicos, pensamos que este aspecto pode ser conjugado com outras formas de privatização de espaços, não só residencial, mas também comercial e de serviços. É um assunto presente no debate das cidades contemporâneas e que põe em causa as funcionalidades do espaço público.

Outro aspecto relevante, que poderá ser analisado em particular, e que se relaciona com o anterior, é o papel da intervenção pública. Será interessante tentar contabilizar os ganhos públicos na privatização de serviços prestados anteriormente pelas entidades públicas.

Dada a nossa formação na área do Planeamento, e definidos os critérios e objectivos do trabalho, optámos por desenvolver uma investigação focalizada no planeamento territorial. Deste modo, alguns aspectos noutras áreas de interesse e igualmente relevantes para um estudo sobre condomínios fechados devem ser ponderados em futuros trabalhos. Referimos, nomeadamente, a área da sociologia urbana que poderá trazer valiosos contributos para uma melhor compreensão do fenómeno, visto existirem inúmeros problemas sociais associados à segregação e exclusão social. Outra área de interesse será no âmbito da arquitectura da cidade, em que uma análise da integração destes conjuntos habitacionais na malha urbana poderá ser analisada em termos de desenho urbano.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ADAMS, D. (1994) *Urban planning and the development process*, UCL Press, London.

AMIN, A. & N. THRIFT (1999). "Living in the Global", *Globalization, Institutions, and Regional Development in Europe* (primeira edição de 1994), A. Amin & N. Thrift (Eds), Oxford University Press, Oxford.

ANDERSON, W.P; P.S. KANAROGLOU, E.J. MILLER (1996). "Urban Form, Energy and the Environment: A Review of Issues, Evidence and Policy", *Urban Studies*, Vol. 33, Nº 1, pp 7-35.

ANTUNES, F. R. (2002). "A Valorização do Imobiliário no Meio Urbano e seu Planeamento", *Urbanismo – Revista da Associação dos Urbanistas Portugueses*, Associação dos Urbanistas Portugueses, Ano 5, Inverno.

ARIDA, A. (2002). *Quantum City*, Architectural Press, Oxford.

ASCHER, F. (1998). *Metapolis: Acerca do futuro da cidade* (primeira edição em francês, 1995), Edições Celta.

ASCHER, F. & F. GODARD (1999). "Vers une troisième solidarité", *ESPRIT - Revue Internationale*, nº 258 Novembre, pp 168-189.

AUGÉ, M. (1994). *Não Lugares: Introdução a uma antropologia da sobremodernidade*, (primeira edição original de 1992) Bertrand Editora.

BAETEN, G. (2002). "Western Utopianism / Dystopianism and the Political Mediocrity of Critica Urban Research", *Geografiska Annaler*, Vol. 84B, Nº 3-4, pp 143-152.

BAILLY, A. (1993). "Les représentations urbaines: l'imaginaire au service du marketing urbain", *Revue d'Economie Régionale et Urbanine*, nº5, pp 863-867.

BANERJEE, T. (2001). "The Future of Public Space: beyond invented streets and reinvented places", *Journal of the American Planning Association*, Vol. 67, No 1, pp9-24.

BANERJEE, T. e N. VERMA (2001). "Sprawl and Segregation: Another Side of the Los Angeles Debate", *International Seminar on Segregation in the City*, Lincoln Institute of Land Policy, Conference Paper.

Banister, D. (1992). "Energy Use, Transport and Settlement Patterns", Sustainable Development and Urban Form, M. J. Breheny (ed.), pp 160-181.

BANISTER, D. (1994). *Transport Planning*, E & FN Spon.

BARRA, T. DE LA, & P. A. RICKABY (1982). "Modelling regional energy-use: a land-use, transport, and energy-evaluation model", *Environment and Planning B: Planning and Design*, Vol. 9, pp 429-443.

BARTON, H. (1992). "City Transport: Strategies for Sustainability", *Sustainable Development and Urban Form*, Pion Limited, pp 197-216.

BAUDRILLARD, J. (1989). *América,* João Azevedo Editor.

BAUDRILLARD, J. (1991). *Simulacros e Simulação* (primeira edição de 1981), Colecção Antropos, Edições Relógio d'Água.

BELMESSOUS, H. (2000). "France: ségrégation haut de gamme", *Urbanisme*, Mai/Juin, nº 312, pp 62-66.

BENEVOLO, L. (2001). *História da Cidade*, Editora Perspectiva.

BLAKELY, E. e M. SNYDER (1997). "Gating America", *Contrasts & Transitions*, Conference Proceedings, APA San Diego 97. www.asu.edu/caed/proceedings97/blakely.html

BLAKELY, E. e M. SNYDER (1999). *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Brookings Institution Press and Lincoln Institute of Land Policy.

BLANDY, S., D. LISTER, R. ATKINSON, J. FLINT (2003). "Gated Communities: A Systematic Review of the Research Evidence", CNR Paper, ESRC Centre for Neighbourhood Research.

BLOWERS, A. (Ed) (1995). *Planning for a Sustainable Environment* (primeira edição de 19939, a Report by the Town and Country Planning Association, Earthscan Publications, Ltd, London.

BOYER, M. C. (1996). *Cybercities: Visual Perception in the Age of Electronic Communication*, Princeton Architectural Press.

BREHENY, M. (1987). "Return to the city? Introduction", *Built Environment*, vol. 13, Nº 4, pp 189-192.

BREHENY, M. (1992a). "The Compact City: Introduction", *Built Environment*, vol. 18, Nº 4, pp 241-246.

BREHENY, M. (1992b). "Sustainable Development and Urban Form: An Introduction", *Sustainable Development and Urban Form*, Pion Limited, pp 22.

BREHENY, M. (1992c). "The Contradictions of the Compact City: A review", *Sustainable Development and Urban Form*, M. Breheny (Ed.) pp 138-159

BREHENY M. (1996). "Centrists, Decentrists and Compromisers: Views on the Future of Urban Form", *Sustainable Development and Urban Form*, M. Breheny (Ed.) pp 13-35

BREHENY, M.; e ROOKWOOD, R. (1995). "Planning the sustainable city region", *Planning for a Sustainable Environment*, Blowers (Eds) (primeira edição de 1993), Earthscan, London, pp 150-189.

BURTON, E. (2001). "The Compact City and Social Justice", paper presented to the *Housing Studies Association Spring Conference: Housing, Environment and Sustainability*, University of York, April.

BURTON, E.; K.WILLIAMS; M.JENKS (1996a). *The Compact City: a Sustainable Urban Form?,* Eds. M. Jenks, E. Burton, K. Williams,E & FN Spon .

BURTON, E.; K.WILLIAMS; M.JENKS (1996b). "The Compact City and Urban Sustainability: Conflicts and Complexities", *The Compact City: a Sustainable Urban Form?,* E & FN Spon, p. 231-247.

CALDEIRA, T. (2000). *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*, University of California Press, Berkeley.

CARDOSO, (1996). *Do Desenvolvimento do planeamento ao planeamento do desenvolvimento*, Edições Afrontamento e Departamento de Engenharia Civil da FEUP Colecção Cidade em Questão/10.

CASTELLS, M. (1991). *The Dual City*, Sage Editor, New York.

CASTELLS, M. (2003). *A Era da Informação: Economia, Sociedade e Cultura*, Volumes I, II e III Serviço de Educação e Bolsas, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.

CCE (1990). *Livro Verde sobre o Ambiente Urbano*, Direcção-Geral Ambiente, Segurança Nuclear e Protecção Civil, Comissão das Comunidades Europeias, Bruxelas.

CEU (2003). *A Nova Carta de Atenas 2003*, (Versão portuguesa – Lisboa, 20 Novembro de 2003), Conselho Europeu de Urbanistas.

Champion, P. e P. Congdon (1987). "An analysis of the recovery of London's population change rate", *Built Environment*, Vol.13, No 4, pp193-211

CHELL, M. E D. HUTCHINSON (1993). *London Energy Study: Energy Use and the Environment*, London Research Centre, Environment & Transport Studies, prepared under the Commission of the European Communities' Urban and Regional Energy Management Programme.

CHOAY, F. (2001). *L' urbanisme, utopies et realités: une anthologie*, Essais, Editions du Seuil (1ª edição de 1965).

CMP (1999). *A Habitação Social no Porto*, Pelouro da Habitação e Acção Social – Câmara Municipal do Porto.

CMP (2001a). *As Ilhas do Porto Estudo Socioeconómico*, Pelouro da Habitação e Acção Social – Câmara Municipal do Porto.

CMP (2001b). *Estudo Socioeconómico da Habitação Social – Porto*, Pelouro da Habitação e Acção Social – Câmara Municipal do Porto.

CMP (2003) *Sistema de Monitorização da Qualidade de Vida na Cidade do Porto*, Gabinete de Estudos e Planeamento, Câmara Municipal do Porto.

COHEN, J-L (1987). "Forme Urbaine et Discontinuité", *Metamorphoses de la Ville: Crise de lÚrbain – Futur de la Ville*, Colloque de Cerisy, Economica.

COMBY, J. (2000). "Qui paie la ville?" *Urbanisme*, nº 312, Mai/juin, pp 82-85.

CONCEIÇÃO, P. (1999). "O licenciamento da Habitação na Área Metropolitana do Porto (1994-97)", *Estatísticas e Estudos Regionais*, Revista nº 19 – Jan/Abr, INE – Direcção Regional do Norte – Portugal.

CONCEIÇÃO, P. (2002). *Modelos de Produção e Gestão de Habitacional Social: Estratégias Locais de Habitação e Sistemas de Bem-estar Social num Contexto de Mudança*, Tese de Doutoramento, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto.

CONNELL, J. (2002). "Beyond Manilla: walls, malls, and private spaces", *Environment and Planning B: Planning and Design*, Vol. 29, pp 417-439.

COSTA, A. P. (1999). "Propriedade Horizontal e Loteamento: Compatibilização", *Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente* (CEDOUA), pp 65-77.

COY, M, e M PÖHLER (2002). "Gated Communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina", *Environment and Planning B: Planning and Design*, Vol. 29, pp 355-370.

CUNHA, L. (2001). "A praça na contemporaneidade", *A Praça na Cidade Portuguesa*, Coordenação de Manuel C. Teixeira, Livros Horizonte, Julho 2001, pp 237-239.

DAVIS, M. (1998). *The City of Quartz, Excavating the Future in Los Angeles*, Pimlico (primeira edição de 1990).

DEAR, M. (1995). "Prolegomena to a Postmodern Urbanism", *Managing Cities: The New Urban Context*, Healey, Cameron, Davoudi, Graham, Madani-Pour (Eds.), Wiley, pp 27-44.

DEAR, M. E S. FLUSTY (1998). "Postmodern Urbanism", *Annals of the Association of American Geographers*, Vol 88, nº 1, pp 50-72.

DONZELOT, J. (1999). "La nouvelle question urbaine", *ESPRIT - Revue Internationale*, nº 258 Novembre, pp 87-114.

DOVEY, K. (1998). "Safety and Danger in Urban Design", *Conference Safer Communities: Strategic Directions in Urban Planning*, Australian Institute of Criminology and Victorian Community Council Against Violence, Melbourne, 10-11 September.

DOVEY, K. (1999). *Framing Places: Mediating power in built form*, Routledge.

DTRL, (2001). *Better Places to Live by Design: a companion guide to PPG3*, Department for Transport, Local Government and the Regions, September.

EATON, R. (2001). *Ideal Cities. Utopianism and the (Un)Built Environment*, Thames & Hudson.

EC (1996). *European Sustainable Cities*, Report by the Expert Group on the Urban Environment, European Commission, Brussels.

ELLIN, N. (1999). *Postmodern Urbanism*, (primeira edição de 1996), Princeton Architectural Press, New York.

ELKIN, T., MCLAREN, D. E HILLMAN, M. (1996). "Reviving the City: Towards Sustainable Urban Development", in *Burton, E.; K.Williams; M.Jenks* "The Compact City and Urban Sustainability", *The Compact City: a Sustainable Urban Form?, Eds. M. Jenks, E. Burton, K. Williams, p. 5*)

ESCHER, A. (1999). "Gated Communities in Syria", *Gated Communities Network*, http://www.cf.ac.uk/uwcc/cplan/chris/gatedabout.html

Ewing, R. (1997). "Is Los Angeles Style Sprawl Desirable?", *Journal of the American Planning Association*, Vol.63, No 1, pp 107-126.

FAINSTEIN. S. (1994). *The City Builders: Property, Politics, & Planning in London and New York*, Blackwell.

FAINSTEIN. S. e S. CAMPBELL (Eds) (2002). *Readings in Urban Theory*, Second Edition, Blackwell (primeira edição de 1996).

FEATHERSTONE, M. (1998). "The Flâneur, the City and Virtual Public Life", *Urban Studies*, Vol. 35, Nos 5-6, pp 909-925. (School of Geography, University of Leeds, UK).

FERNANDES, F. B. (1999). *Transformação e Permanência na Habitação Portuense: As formas da casa na forma da cidade*, Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, FAUP publicações, Porto (primeira edição de 1996).

FERREIRA, A. F. (1987). *Por uma Nova Política de Habitação*, A. Fonseca Ferreira e Edições Afrontamento, Colecção Cidade em Questão/7.

FERREIRA, A. F. (1989). "A "febre" imobiliária "ataca" em Lisboa (e outras zonas): Notas breves para um estudo a fazer", *Sociedade e Território – Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, Nos 10-11, pp 55-56.

FERREIRA, M. J. (1998). "Os condomínios habitacionais fechados: novos espaços de habitação e lazer", *Actas do VIII Congresso Ibero-Americano de Urbanismo*, Porto.

FERREIRA, M. J., M.P. Nunes, L.V. Rosa, e A.A. Delgado (2001). *Condomínios Habitacionais Fechados: Utopias e Realidades*, Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, Série Estudos Nº 14.

FIDALGO, A. (1999). "Nova Corte na Aldeia. Internet e ruralidade", *Diálogos Raianos – Ensaios sobre a Beira Interior*, Edições Colibri, Lisboa, pp 89-99.

FIDÉLIS, T. (2000). *Sustentabilidade ambiental e diferenciação territorial no controlo do desenvolvimento na envolvente a áreas sensíveis – o caso da Ria de Aveiro*, Tese de Doutoramento, Departamento de Ambiente e Ordenamento, Universidade de Aveiro.

FISHMAN, R. (1998). "Howard and the Garden, Longer View: Ebenezer Howard and the Garden City", *Journal of the American Planning Association*, Vol. 64, No 2, Spring, pp127-128.

FISHMAN, R. (2001). "Beyond Suburbia: The Rise of the Technoburb", (from *Bourgeois Utopias to The Rise and Fall of Suburbia*), in *The City Reader* (texto original de 1987), pp 77-86.

FISHMAN, R. (2002). "Bourgeois Utopias: Visions of Suburbia", *Readings in Urban Theory*, S. Fainstein & S. Campbell (Eds.), Blackwell, pp 21-31.

FORD, L. (2000). *The Spaces between Buildings*, The Johns Hopkins University Press, Baltimore and London.

FOLDVARY, F. (1994). *Public Goods and Private Communities – The Market Provision of Social Services*, The Locke Institute, Edward Elgar Publishing Ltd.

FORTUNA, C. (1999). *Identidades, Percursos, Paisagens Culturais: Estudos Sociológicos de Cultura Urbana*, Edições Celta.

FREY, H. (1999). *Designing the City: Towards a more sustainable urban form*, E & FN Spon, p. 26.

FRIEDMANN, J. (2000). "The Good City: In Defense of Utopian Thinking, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 24, nº 2, pp 460-472.

FRIEDMANN, J. (2002). *The Prospect of Cities*, University of Minnesota Press.

GHORRA-GOBIN, C. (2000). États-Unis: *gated communities* et *private cities*, *Urbanisme*, nº 312, Mai/juin, pp 67-69.

GIBSON, K. & S. WATSON (1995). "Postmodern Spaces, Cities and Politics: An Introduction", *Postmodern Cities & Spaces*, S. Watson, & K. Gibson (Eds), Blackwell, pp 1-10.

GIDDENS, A. (1999). *Para uma Terceira Via: A renovação da social-democracia*, Editorial Presença.

GILLESPIE, A. (1992). "Communications Technologies and the Future of the City", *Sustainable Development and Urban Form*, M. Breheny (ed), Pion Limited, pp 67-78.

Glasze, G. (1999). "Gated Communities in Lebanon", *Gated Communities Network*, http://www.cf.ac.uk/uwcc/cplan/chris/gatedabout.html

Glasze, G. e A. Alkhayyal (2002). "Gated housing in the Arab world: case studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia", *Environment and Planning B: Planning and Design*, Vol. 29, pp 321-336.

GLEICK, J. (1994). *Caos: A Construção de uma nova Ciência*, Gradiva, Lisboa.

GOITIA, F. (1996). *Breve História do Urbanismo* (primeira edição de 1982), Editorial Presença.

Gooblar, A. (2002). "Outside the Walls: Urban Gated Communities and their Regulation within the British Planning System", *European Planning Studies*, Vol 10, No 13, pp 321-334.

GOTHAM, K. (2001). "Urban Redevelopment, Past and Present", *Critical Perspectives on Urban Redevelopment*, Gotham (Ed), Research in Urban Sociology, Vol 6, Elsevier Science, pp 1-31.

GRAHAM, S. e S. MARVIN (2001). *Splintering Urbanism: networked infrastrutures, technological mobilities and the urban condition*, Routledge, London & New York.

GUALINI, E. (2001). *Planning and the Intelligence of Institutions: Interactive approaches to territorial policy-making between institutional design and institution-building*, Ashgate, England.

GUERGANT, A., J. JOSSELIN, e Y. ROCABOY (1995). "Densités et Finances Locales: Difficultés de la Modélisation", *Les Annals de la Recherche Urbaine*, No 67, Juin, pp 67-71.

GUERRA, I. (2003). "Tensões do Urbanismo Quotidiano", *Políticas Urbanas: Tendências, estratégias e oportunidades*, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa, pp 236-251.

HABERMAS, J. (1990). *O Discurso Filosófico da Modernidade*, Colecção Nova Enciclopédia 1, Publicações Dom Quixote, Lisboa.

HALL, P. (1993). "Forces Shaping Urban Europe", *Urban Studies*, Vol. 30, Nº 6, pp 883-898.

Hall, P. e M. Breheny (1987) "Urban Descentralization and Retail Development: Anglo-American Comparison", *Built Environment*,Vol. 13, No 4, pp 244-261.

HALL, HEBBERT & LUSSER (1993). "The Planning Background", *Planning for a Sustainable Environment*, a Report by the Town and Country Planning Association, Ed. A. Blowers, Earthscan Publications, Ltd, London, pp 19-29.

HALL, K. & G. PORTERFIELD (2001). *Community by Design: New Urbanism for Suburbs and Small Communities*, McGraw-Hill.

HALL, P. (1997). "The Future of the Metropolis and its Form", *Regional Studies*, Vol. 31, Nº 3, pp 211-220.

HALL, T. (2001). *Urban Geography*, Routledge, London.

HAMBLETON, R. (2003). "The New City Management", *Globalism and Local Democracy: Challenge and Change in Europe and North America*, R. Hambleton, H. Savitch, M. Stewart (Eds), Palgrave macmillan, pp147-168.

Handy, S. (1992). "Regional Versus Local Accessibility: Neo Traditional Development and its implications for Non-work Travel" *Built Environment* Vol. 18, No 4, pp 253-267.

HANNIGAN, J. (2002). "Fantasy City: Pleasure and profit in the postmodern metropolis", *Readings in Urban Theory*, Eds. S. Fainstein & S. Campbell, Blackwell, pp 305-324.

HARVEY, D. (1992). *Urbanismo y Desigualdad Social*, (Tradução para o espanhol de *Social Justice and the City*), siglo veinteuno de España editores, sa.

HARVEY, D. (1993). *The Condition of Postmodernity: An Enquiry into the Origins of Cultural Change* (primeira edição de 1989), Blackwell.

HARVEY, D. (2001). "Social Justice, Postmodernism, and the City", in *The City Reader*, Le Gates & Stout (Eds), pp 199-207; (paper presented in *International Journal of Urban and Regional Research*, 1992).

HARVEY, D. (2002). *Spaces of Hope*, Edinburgh University Press, Edinburgh.

HASIC, T. (2000) "A Sustainable Urban Matrix: Achieving Sustainable Urban Form in Residential Buildings", *Achieving Sustainable Urban Form*, Eds. M. Jenks, E. Burton, K. Williams, E&FN Spon, p.330.

HAUGHTON, G. E C. HUNTER (1994). *Sustainable Cities*, Jessica Kingsley Publishers, London.

HEALEY, P. (1995). "Discourses of Integration: Making Frameworks for Democratic Urban Planning", *Managing Cities: The New Urban Context*, Healey, Cameron, Davoudi, Graham, Madani-pour (Eds), Wiley, pp 251-272.

IRVINE, M. (1998). "Postmodern, Postodernism, Postmodernity", lecture online http://www.georgetown.edu/faculty/irvinem/technoculture/pomo.html

JACOBS, J. (2001). *Morte e Vida de Grandes Cidades Americanas*, (tradução brasileira de *The Death and Life of Great American Cities*, primeira edição de 1961) oLivraria Martins Fontes Editora, Lda, São Paulo.

JACOBS, S. (2002). "Shreds of Boring Postcards: Toward a Posturban Aesthetics of the Generic and the Everyday", *Post Ex Sub Dis: Urban Fragmentations and Constructions*, Ed. Ghent Urban Studies Team (GUST), 010 Publishers, Rotterdam, pp 15-48.

JENCKS, C. (1989). *What is Post Modernism?* (primeira edição de 1986), Academy Editions / St. marttin's Press, Third Edition.

JENKS, M.; E. BURTON e K. WILLIAMS (Eds) (1996). *The Compact City: A Sustainable Urban Form?*, E & FN Spon.

Jürgens, U. e M. Gnad (2002). "Gated communities in South Africa – experiences from Johannesburg", *Environment and Planning B: Planning and Design*, Vol. 29, pp 337-353.

KELBAUGH, D. (2000). "Three Paradigms: New Urbanism, Everyday Urbanism, Post Urbanism", to be published in *The Essential Common Place*, University of Washington Press.

KELBAUGH, D. (2002). "The New Urbanism", in *Urban Theory*, Fainstein & Campbell eds., pp 354-361 (primeira edição de 1996).

KOOLHAAS, R. E B. MAU (1998). *S, M, L, X* , The Monacelli Press (primeira ediçao de 1995).

KOSTOF, S. (1999). *The City Assembled: The Elements of Urban Form Through History* (primeira edição de 1992), Thames & Hudson, London.

LAMAS, J. (2000). *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*, Textos Universitários de Ciências Sociais e Humanas, Fundação Calouste Gulbenkian e Fundação para a Ciência e Tecnologia.

LANDMAN, K. (2000). "The Urban Future: Enclosed Neighbourhoods?", *Urban Futures Conference*, Johannesburg, South Africa, 10-14 July.

LE CORBUSIER (1987). *The City of To-morrow and its Planning*, (tradução da 8ª edição francesa de *Urbanisme*), Dover Publications, Inc., New York.

LEGATES, R. e F. STOUT (Eds) (2001). *The City Reader*, 2nd Edition (1ª edição de 1996), Routledge.

LEISCH, H. (1999). "Gated Communities in Indonesia", *Gated Communities Network*, http://www.cf.ac.uk/uwcc/cplan/ chris/gatedabout.html

LEITMANN, J. (1999). *Sustaining Cities: Environmental Planning and Management in Urban Design*, McGraw-Hill.

LEFÈBVRE, H. (1994). *The Production of Space*, (traduzido por Donald Nicholson-Smith), Blackwell, Oxford UK & Cambridge USA (primeira edição de 1974).

LLEWELYN_DAVIES (2000). *The Urban Design Compendium*, English Partnerships and the Housing Corporation, (prepared in association with Alan Baxter & Associates).

LUCIO, R. (1993). *Ciudad y urbanismo a finales del siglo XX*, Servei de Publicaciones de la Universitat de Valencia.

LUND, H. (2002). "Pedestrian Environments and Sense of Community", *Journal of Planning Education and Research*, Vol. 21, pp 301-312.

LYNCH, K. (1999). *A Boa Forma da Cidade* (primeira edição em inglês de 1981), Arquitectura & Urbanismo, Edições 70.

LYNCH, K. (2000). *A Imagem da Cidade* (primeira edição em inglês de 1960), Arte & Comunicação, Edições 70.

LYOTARD J.F (1989). *A Condição Pós-moderna* (primeira edição de 1979), Gradiva, Lisboa.

MACHADO, C. (2004). *Crime e Insegurança: Discursos do Medo, Imagens do Futuro*, Colecção Comportamentos, Notícias Editorial (primeira edição).

MACKENZIE, E. (1994). *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale University Press.

MacKenzie, E. (2003). "Common-Interest Housing in the Communities of Tomorrow", *Housing Policy Debate*, Vol. 14, No 1-2, pp 203-234.

MACLEOD, G.; K. WARD (2002). "Spaces of Utopia and Dystopia: Landscaping the Contemporary City", *Geografiska Annaler*, Vol 84B, Nº 3-4, pp 153-170.

MADANI-POUR, A. (1995). "Reading the City", *Managing Cities: The New Urban Context*, Healey, Cameron, Davoudi, Graham, Madani-Pour (Eds.), Wiley, pp 21-26.

MAFFESOLI, M. (1996) *The Time of the Tribes: the decline of individualism in mass society*, Sage Publications, London (primeira edição de 1988).

MALEK, M. (1999). "Gated Communities in Malasya", *Gated Communities Network*, http://www.cf.ac.uk/uwcc/cplan/chris/gatedabout.html

MANDELBROT, B. (1983). *The Fractal Geometry of Nature* (primeira edição de 1977), W. H. Freeman and Company, Nova Iorque.

MARCUSE, P. (1995). "Not Chaos, but Walls: Postmodernism and the Partitioned City", in *Postmodern Cities & Spaces*, S. Watson, & K. Gibson (Eds), Blackwell, pp 243- 253.

MARCUSE, P. (2001). "Enclaves Yes, Ghettoes, No: Segregation and the State", *International Seminar on Segregation in the City*, July 26-28, Lincoln Institute of Land Policy.

MATEUS, C., F. PEDRO, M. FREITAS (2002a). "Expresso Imobiliário – Especial Condomínios Fechados", *Jornal Expresso*, edição de 15 de Março de 2002.

MATEUS, C., F. PEDRO, M. FREITAS (2002b). "Expresso Imobiliário – Casas de Sonho", *Jornal Expresso*, edição de 8 de Junho de 2002.

McLaren, Duncan (1992). "Compact or Dispersed? Dilution is No Solution", *Built Environment*, Vol. 18, No 4, pp 268-284.

MCMILLAN, D. & D. CHAVIS (1986). "Sense of Community: a Definition and Theory", *Journal of Community Psychology*, Vol. 14, January, pp 6-23.

MELA, A. (1999). *A Sociologia das Cidades*, (primeira edição de 1996) Colecção Temas de Sociologia, Editorial Estampa.

MERRIFIELD, A. (2000). "The Dialectics of Dystopia: Disorder and Zero Tolerance in the City", *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 42.2, pp 473-489.

MEYER, G. (1999). "Gated Communities in Egypt", *Gated Communities Network*, http://www.cf.ac.uk/uwcc/cplan/chris/gatedabout.html

MITCHELL, W. J. (1996) *City of Bits: Space, Place, and the Infobahn*, (7th Ed. from 2000) The MIT Press.

MITCHELL, W. J. (2001) *e-topia: "Vida urbana, Jim; pero no la que nosotros conocemos"*, (primeira edição de 1999, tradução espanhola 2001) Editorial Gustavo Gili, SA.

MORE, T. (2000). *A Utopia*, Guimarães Editores, Lisboa.

MUSTERD, S. C. KESTELOOT, A. MURIE & W. OSTENDORF (2001). "Urban Social Exclusion and Modes of Integration: Literature Review", *URBEX Series*, N°1 Fourth RTD Framework Programme, Targeted Socio-Economic Research (TSER).

MUSTERD, S. & W. OSTENDORF (2003). "Social Exclusion and Segregation: Neighbourhood Effects", *Eurex Lecture* – February 27th.

NAN, E. (1999). *Postmodern Urbanism, revised edition,* Princeton architectural Press (primeira edição de 1996).

Newman, P. (1992) "The Compact City: An Australian Perspective", *Built Environment*, Vol. 18, No 4, pp 285-300.

NEWMAN, P. (1997). "Mixed Use and Exclusion in the International City", *Reclaiming the City: Mixed use development*, A. Coupland, E & FN Spon (Eds), London, pp 249-265.

Newman, Peter, J. Kenworthy (1989) "Gasoline Consumption and Cities: A Comparison of U.S. Cities with Global Survey", *Journal of the American Planning Association*, Vol. 55, No 1, pp 24-37.

NEWMAN, P. E KENWORTHY, (1999). *Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence*, Island Press.

NEWMAN, O. (1996). *Creating Defensible Spaces,* Institute for Community Design Analysis, U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research.

NIJKAMP, P. & U. SCHUBERT (1985). "Urban Dynamics", *The Future of Urban Form,: The Impact of New Technology*, J. Brotchie, P. Newton, P. Hall, P. Nijkamp (Eds), Routledge, pp79-92.

NUNES, M. P. (2001). "Condomínios Fechados: Uma dinâmica global", *Condomínios Habitacionais Fechados: Utopias e Realidades*, Série Estudos n° 4, Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional.

OLIVEIRA, L.V. (2001) "A Governância como preocupação permanente de um processo contínuo de aprendizagem colectiva", Comunicação *in Conferências em Planeamento*, FEUP, Março.

OLIVEIRA, F.P. e S. PASSINHAS (2002). "Loteamentos e Propriedade Horizontal: guerra e Paz", *Revista do Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente* (CEDOUA), pp 45-77.

OLIVEIRA, C. & VÁZQUEZ, I.B. (2003). "Planeamento territorial e urbanização extensiva", *Arquitectura e Vida*, nº 40, Julho/Agosto.

OLMSTED, F. L. (2001). "Public Parks and the Enlargement of Towns", in *The City Reader*, Le Gates & Stout (Eds), Routledge, pp 314-320.

OWENS, S. (1985). "Energy Demand: Links to Land-use and forward Planning", *Built Environment*, Vol. 11, No 1, pp 33-44.

OWENS, S. (1992). "Energy environmental Sustainability and land-use planning", *Sustainable Development and Urban Form*, M. Breheny (Ed.), pp 79-105.

OWENS, S. e RICKABY, (1992). "Settlements and Energy Revisited", *Built Environment*, VOL 18,NO 4, PP 247-252

OWERS, (1996). "The Quarter within the Mesh: Urban Theory Territory", *Built Environment*, Vol. 22, No 4, pp 283-299.

PATTON, P. (1995). "Imaginary Cities: Images of Postmodernity", *Postmodern Cities & Spaces*, (Eds) S. Watson & K. Gibson, Blackwell, pp 112-124.

PIERRE, J. (1998). "Public-Private Partnerships and Urban Governance: Introduction", *Partnerships in Urban Governance: European and American Experiences*, J. Pierre (Ed), Palgrave, pp 1-10.

PINDER, D. (2002). In Defence of Utopian Urbanism: Imagining Cities after the "End of Utopia", *Geografiska Annaler,* Vol 84B, No 3-4, pp 229-241.

PINHO, P. (1995). "A propósito do conceito de qualidade do ambiente urbano: contributos para a crítica do Livro Verde da União Europeia", *Inforgeo* nº 9/10, pp 27-38.

PINHO, P., Vázquez, I., Santos, P., Galego, I. (1999). *Regeneração Urbana na Área Metropolitana do Porto – Relatório Final*, PRAXIS XXI, FEUP/SPTA:

PINHO, P. (Coord) (2002). *Atlas da Área Metropolitana do Porto*, Laboratório de Planeamento da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (edição restrita em CD-ROM).

PINHO, P. (2003). Pontes e Espaços – Tempo: da alta velocidade à circulação pedonal, Comunicação a apresentar à *Conferência Porto Cidade Região*, Universidade do Porto.

PORTAS, N.; DOMINGUES, A.; CABRAL, J. (2003). *Políticas Urbanas: Tendências, estratégias e oportunidades*, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.

RAPOSO, M. R. (2002). *Novas Paisagens: A Produção Social de Condomínios Fechados na Área Metropolitana de Lisboa*, Tese de Doutoramento, Instituto Superior de Economia e Gestão – Universidade Técnica de Lisboa.

REES, W. e M. Wackernagel (1996). "Urban Ecoogical footprints: Why Cities cannot be sustainable – and why they are a key to sustainability", *Environmental Impact Assessment Review*, Vol 16, pp 223-248.

REMY, J. (1995). "As modas, as posições intermédias e as especializações do social", *Sociedade e Território: (Sub)Urbanismos e Modos de Vida*, nº 21, Março.

Rémy, J. e L. Voyé (1992). *A Cidade: Rumo a uma nova definição*, Edições Afrontamento.

Rickaby, P. A. (1987). "Six Settlement patterns compared", *Environment and Planning B: Planning and Design*, Vol. 14, pp 193-223.

Rickaby, P. A. (1991). "Energy and urban development in an archetypal English town", *Environment and Planning B: Planning and Design*, Vol. 18, pp 153-175.

RICKABY, STEADMAN, BARRETT (1992). "Patterns of Land Use in English Towns: Implications for Energy Use and Carbon Dioxide Emissions", *Sustainable Development and Urban Form*,

RODRIGUES, D. (1999). "Pressão Construtiva na Área Meropolitana do Porto (1994/97)", *Estatísticas e Estudos Regionais*, INE – Instituto Nacional de Estatística, No.19, pp 31-40.

ROMANOS, M.C. (1978) "Energy-price on metropolitan spatial structure and form", *Environment and Planning A*, Vol. 10, pp 93-104.

ROSSI, A. (1995). *La arquitectura de la Ciudad*, (primeira edição de 1971) Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona.

RUDLIN, D. e N. FALK (1999). *Building the 21st Century Home, The Sustainable Urban neighbourhood*, Architectural Press.

RYDIN, Y. (1998). *Urban and Environmental Planning in the UK*, Planning, Environment, Cities, MacMillan, England.

SALGUEIRO, T. B. (1999). *A Cidade em Portugal: Uma Geografia Urbana*, Edições Afrontamento, Cidade em Questão/8 (primeira edição de 1992).

SALGUEIRO, T. B. (2000). "Fragmentação e exclusão nas metrópoles", *Sociedade e Território – Revista de estudos urbanos e regionais*, Número 30, Março, pp 16-26

SANDERCOCK, L. (1998). *Towards Cosmopolis: Planning for Multicultural Cities*, John Wiley & Sons.

SANTOS, B. S. (1999). *Pela Mão de Alice: o Social e o Político na Pós-Modernidade*, Biblioteca das Ciências do Homem, Edições Afrontamento (primeira edição de 1994).

SASSEN, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton University Press, New Jersey.

SASSEN, S. (1994). "A New Geography of Centers and Margins: Summary and Implications", (from Cities in a World Economy), in *The City Reader*, LeGates & Stout (Eds), pp 208-212.

SEIXAS, P. C. (1999). *Paradigmas Socioespaciais e Políticas da Diferença, Ilhas e Condomínios: uma Interpretação Dialógica da Cidade do Porto*, Tese de Doutoramento em Antropologia Social, Faculdade de Filosofia, Universidade de Santiago de Compostela.

SENNETT, R. (1978). *The Fall of Public Man*, Penguin Books.

SENNETT, R. (1996). *The Uses of Disorder: Personal Identity and City Life*, Faber & Faber, London.

SHARPE, W. (2002). "Nostalgia and Connection in the Postmodern Metropolis", *Post Ex Sub Dis: Urban Fragmentations and Constructions*, Ed. Ghent Urban Studies Team (GUST), 010 Publishers, Rotterdam, pp 238-264.

SHORT, J. R. (1997). *The Urban Order: An Introduction to Cities, Culture, and Power*, Blackwell (primeira edição de 1996).

SILVA, P. C. (1999). *O Lugar do Corpo: Elementos para uma Cartografia Fractal*, Colecção Epistemologia e Sociedade, Instituto Piaget.

SIZA, A. (2000). Proposta do *Plano de Reconversão de Matosinhos Sul*, Maio de 2000 (Documento fornecido pela Câmara Municipal de Matosinhos).

SMYTH, H. (1996). "Running the Gauntlet: A Compact City within a Doughnut of Decay", *The Compact City: a Sustainable Urban Form?*, Eds. M. Jenks, E. Burton, K. Williams.

SOJA, E. (1995). "Postmodern Urbanization", *Postmodern Cities & Spaces*, S. Watson, & K. Gibson (Eds), Blackwell, pp 125-137.

SOJA, E. (2001). *Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions* (primeira edição de 2000), Blackwell.

SOLÀ-MORALES, M. e RUBIÓ (1997). *Las formas de crescimiento urbano*, Ediciones UPC.

SORKIN, Michael (2002). "See you in Disneyland", *Readings in Urban Theory*, Eds. S. Fainstein & S. Campbell, Blackwell, pp 335-353, (primeira edição de 1996).

SOUTHWORTH, F. (1995). *A Technical Review of Urban Land Use – Transportation Models as Tools for Evaluating Vehicle Travel Reduction Strategies.*

STOKER, G. (1998). "Public-Private Partnership and Urban Governance", *Partnerships in Urban Governance: European and American Experiences*, J. Pierre (Ed.), Palgrave, MacMillan Press, pp 34-51.

STRETTON, H. (1996). "Density, Efficiency and Equality in Australian Cities", *The Compact City: A Sustainable Urban Form?*, Jenks, Burton, Williams (eds), Oxford Brookes University, Oxford, UK, pp 45-52.

THOMPSON-FAWCETT, M. (2000). "The Contribuition of Urban Villages to Sustainable Development", *Achieving Sustainable Urban Form*, Eds. M. Jenks, E. Burton, K. Williams, p. 275.

THUILLIER, G. (1999). "Gated Communities in Argentina", *Gated Communities Network*, http://www.cf.ac.uk/uwcc/cplan/chris/gatedabout.html

TORRES, S. e A. E. OLIVEIRA (1999) "Padrões Habitacionais na Área Metropolitana do Porto", *Estatísticas e Estudos Regionais*, INE – Instituto Nacional de Estatística, No.19, pp 41-62.

TUROK, I.; A. KEARNS; R. GOODLAD (1999). "Social Exclusion: In what sense a planning problem?", *Town Planning Review*, Vol. 70, Nº 3, pp 363-384.

VAN DER VALK, A., E FALUDI, A. (1992). "Growth regions and the future of Dutch planning doctrine", *Sustainable Development and Urban Form*, M.J. Breheny (Ed), pp 122-137.

VAZQUEZ, I. (1984). *Mapas Mentais e Planeamento Territorial: Aspectos Teóricos e Exemplo de Utilização,* Boletim da Secção de Planeamento do Território – FEUP e Centro de Engenharia Civil – INIC.

VAZQUEZ, I. (1992). *O Processo de Suburbanização no Grande Porto: A evolução da cidade do Porto e aa estruturação territorial dos concelhos periféricos*, Tese de Doutoramento, Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto.

VAZQUEZ, I., CONCEIÇÃO, P., TEIXEIRA, M. (1997). "Princípios e Modos de Qualificação Urbana: Estudo de Caso da Área Metropolitana do Porto", *Contributos para o Desenvolvimento do Porto*, Actas do Seminário de Investigação em Engenharia, Arquitectura e Planeamento Urbano, Coimbra, pp 517- 528.

VAZQUEZ, I. e TEIXEIRA, M. (1997). "Temperaturas Urbanas: Um Método de Análise Demográfica na Área Metropolitana do Porto", *Contributos para o Desenvolvimento do Porto*, Actas do Seminário de Investigação em Engenharia, Arquitectura e Planeamento Urbano, pp 529- 537.

VENTURI, R. (1995). *Complejidad y contradicción en la arquitectura* (primeira edição de1972), Editorial Gustavo Gili, S.A., Barcelona.

VIGGAR, G.; P. HEALEY; A. HULL; S. DAVOUDI (2000). *Planning, Governance and Spatial Strategy in Britain: An Institutionalist Analysis*, MacMillan Press, England.

WARD, S. (1994). *Planning and Urban Change*, PCP editor, London.

WATSON, S. e K. GIBSON (1995). "Postmodern Politics and Planning: A Postscript", *Postmodern Cities & Spaces, Watson* & Gibson (eds.), Blackwell, pp 254-264.

WEBSTER, C. (2001). "Gated Cities of Tomorrow", *Town Planning Review*, Vol. 72, pp 149-170.

WEBSTER, C. (2002a). "The Global Spread of Gated Communities", Guest Editorial, *Environmental and Planning B: Planning and Design*, Vol. 29, pp315-320.

WEBSTER, C. (2002b). "Property Rights and the public realm: gates, green belts and gemeinshaft", *Environmental and Planning B: Planning and Design*, Vol. 29, pp 397-412.

WEBSTER, C. (2003). "The global emergence of private planning and governance", AESOP conference, Leuven, Belgium.

WEBSTER, C. e J. Lai (2003). *Property Rights, Planning and Markets: Managing Spontaneous Cities*, Edward Elgar.

WEHRHAHN, (1999). "Gated Communities in Spain", *Gated Communities Network*, http://www.cf.ac.uk/uwcc/cplan/chris/gatedabout.html

WHEELER, S. (1998) "Planning Sustainable and Livable Cities", *The City Reader*, Eds LeGates & Stout.

WHITE, R. (1994). *Urban Environmental Management*, John Wiley, Chicester.

WILLIAMS, K., E. BURTON, M. JENKS (1996). "Achieving the Compact City through Intensification: An acceptable option?", *The Compact City: A Sustainable Urban Form?*, E&FN Spon, London and New York.

WILLIAMS, K., E. BURTON, M. JENKS (2000). *Achieving Sustainable Urban Form*, E&FN Spon, London and New York.

WILSON, A. (1998). "Land-Use / Transport Interaction Models: Past and Future", *Journal of the Transport Economics and Policy*, Vol. 32, Part 1, pp 3-26.

YANARELLA, E. J. e R. S. LEVINE (1992). "The Sustainable Cities Manifesto: Pretext, Text and Post-Text" " *Built Environment*, Vol. 18, No 4, pp 301-313.

Sites consultados:

Comunidades Sustentáveis - http://www.iscvt.org/FAQscdef.html

Indigo Development - http://www.indigodev.com/Sustain.html

Institute for Sustainable Communities http://www.iscvt.org/FAQscdef.html

The Sustainable Community Movement
http://www.rand.org/publications/MR/MR855/mr855.ch2.html

New Urbanism - http://www.newurbanism.org/

Urban Villages - http://www.urbanvillages.com/

ICLEI http://www.iclei-europe.org/

Obras de Referência

Dicionário da Língua Portuguesa, Porto Editora, 2004.

Dicionário da Língua Portuguesa Contemporânea, Academia das Ciências de Lisboa e Editorial Verbo, 2001.

Dicionário do Pensamento Social do Século XX, Jorge Zahar Ed. / Dinalivro, 1996.

Dicionário de Sociologia, Porto Editora, Porto, 2002.

Moderno Dicionário da Língua Portuguesa, Michaelis, 2000.

ANEXOS

A-II

Anexo ao Capítulo II

Autores	Modelos	Observações
Brotchie, Australia, 1980	TOPAZ (Technique for Optimum Placement of Activities into Zones),	- utiliza função objectivo não linear - optimiza a localização de actividades nas zonas pela minimização dos custos de localização e viagens, partindo do pressuposto de que todas as actividades têm de estar localizadas e todas as zonas completas O principal determinante de localização é a acessibilidade que é incluída sob a forma de um modelo gravítico
Wegener, Germany, 1983	IRPUD – Dortmund Model	- utiliza contexto regional para simular decisões de localização intraregional de indústrias e habitação, e impactos de políticas públicas associadas, nos campos da habitação e infraestruturas. - analisa efeitos da reorganização de actividades urbanas na redução de emissões de CO_2 - aplicado a 30 zonas da cidade de Dortmund
Mackett, UK, 1985	LILT – Leeds Integrated Land Use Transportation model	- baseado no modelo de Lowry, introduz separação modal - introduz uma estrutura semi-dinâmica com mecanismos de ligação entre uso do solo e transportes
Mackett, UK, 1990	MASTER – Micro Analytical Simulation of transport, Employment and Residence	- São introduzidos dados e consideradas várias alternativas para a habitação. O modelo prossegue com a determinação do impacto de processos demográficos de migração, escolha de localização residencial, actividade económica e ciclo de vida, mudança de emprego e finalmente transporte. - considera: alterações da população (vários fenómenos), tipos de alojamentos, alterações de actividade económica, processos de transporte (posse de auto, disponibilidade de auto, escolha de modo de transporte para emprego). - modelo aplicado a Leeds Mackett comparou MASTER e LILT MASTER produzia resultados bastante sensíveis
Echenique & Mackett, UK, 1990	MEPLAN	- Solo e transportes são tratados como 2 mercados paralelos interactuando. A modelação do comportamento de cada sistema é feita como resposta ao preço ou sinais de variação de preço. Assim como noutras abordagens é fundamental o efeito das alterações no custo e tempo de viagem na acessibilidade. - derivado de modelo Lowry (mas com mais sectores) com base em teoria económica. O módulo económica incorpora 3 conceitos: modelo input-output, função de preço e random utility. - Interacções entre actividades através de análise input-output, com coefs. fixos e variáveis. - Escolhas de localização, escolhas modais e de afectação - Restrições de capacidade nos mercados de uso de solo e transportes
Prastacos & Caindec, USA, 1991	POLIS – Projective Optimization Land Use System	- A localização da população e emprego é optimizada em relação à função objectivo e às restrições de planeamento. A solução é obtida após várias iterações, quando se alcança a localização óptima de empregos e alojamentos. Resultam padrões de habitação, emprego e fluxos de viagens consistentes entre si e com as restrições. - Modelo aplicado a "San Francisco Bay Region".
Kim *et al.*	Kim's Chicago	- versão não linear do modelo de equilíbrio urbano - oferece um tratamento computacional complexo com fortes ligações aos princípios da economia urbana - solução de equilíbrio geral entre procura e oferta de transportes e localização de actividades no sentido económico estrito. - formulação com uma única estrutura de programação matemática
De la Barra, & Rickaby Venezuela	TRANUS – TRANsporte Uso del Suelo	- Construção de um modelo matemático: o modelo é uma interpretação espacial de input-output de uma região, que inclui representações simplificadas do mercado de solos e do mercado de transportes
USA	DRAM - Disaggregate Residential Allocation Model	- contem modelos de distribuição de viagens de 3 tipos (casa-trabalho, casa-comércio, trab-comércio) - viagem casa-trabalho com modos privado e público - alterações ao custo de viagem são dp aplicados aos modelos residencial e de emprego

Quadro AII.1 – Alguns exemplos de modelos integrados de uso de solo e transportes (baseado em Banister, 1994; e Southworth, 1998)

Autores	Conclusões de alguns estudos
(1978) **Romanos** USA	1. Aumento no preço da energia juntamente com processo de relocalização de emprego do centro para o anel periférico à área metropolitana, pode levar a grandes reorganizações espaciais com maior eficiência energética. 2. Um esquema multinucleado oferece um número de vantagens para além da conservação de energia – uso mais racional do solo, padrões de deslocação mais regulares que se coadunam mais com os sistemas de transportes públicos, etc.
(1985) **Owens** England	Padrões de uso do solo têm um grande impacto no consumo de energia, e podem ser identificados padrões de desenvolvimento mais eficientes energeticamente. Análise de políticas nos Estados Unidos, Dinamarca e Reino Unido. 1. Demonstrou-se que existem implicações significativas entre uso do solo e energia, e embora seja difícil prever como os sistemas urbano e regional poderão responder a restrições de energia, é claro que padrões de uso de solo afectarão consumos energéticos. 2. Isto implica que os planeadores estejam conscientes das implicações energéticas das suas políticas. 3. Padrões de desenvolvimentos com eficiência energética podem ser identificados a várias escalas, que não estarão em conflito com os objectivos de políticas típicas de planeamento ou tendências urbanas a longo prazo. 4. Os planeadores têm um papel fundamental na conservação de energia. A experiência demonstra que planeamento integrado se consegue melhor como parte integrante de uma alteração do modo de agir em relação ao uso de recursos e estabelecimento de políticas com objectivos de curto, médio e longo prazo. 5. Na Grã-Bretanha falta esta estrutura mais abrangente. Noções sobre os objectivos e as potencialidades de um planeamento integrado continuo muito confuso.
(1989) **Newman & Kenworthy** Australia	Analisar os parâmetros da estrutura urbana que poderão ter alguma influência na dependência da cidade no consumo de gasolina. Comparação de 32 cidades da América do Norte, Australia e Asia segundo dados de uso do solo, uso do automóvel, tráfego e outros factores de transporte. (Dados recolhidos num período de 5 anos) 1. Densidade urbana é o factor mais determinante no consumo de energia 2. Necessidade de adopção de políticas de reurbanização Planeamento físico tem um grande a dar para a conservação dos transportes nas cidades. As políticas de reurbanização e reorientação das prioridades em termos de transportes apresentadas no estudo deverão reduzir o consumo de combustível / gasolina, e podem também resultar em benefícios económicos, sociais e ambientais. Concluem que a dependência automóvel não contribui favoravelmente para a economia das cidades.
(1992) **Banister** England	Estudo de: 4 categorias de dimensão de cidades Britânicas e 6 cidades pequenas Britânicas 1. Cidades de dimensão média mais eficientes energeticamente que Londres 2. Diversidade de serviços e contenção da força de trabalho reduzem uso de energia 3. No sector do transporte doméstico o automóvel é o modo predominante. 4. Aumentos de consumo de energia vão continuar a crescer nas próximas décadas. 5. As viagens para o trabalho decresceram em importância face a novas actividades que também exigem deslocação através de veículo privado. 6. Tem havido alguma compensação na eficiência energética dos veículos e na construção de vias que poderá reduzir a ineficiência dos veículos causada por congestionamentos, pelo menos a curto prazo. 7. Parece que o estilo de vida e os padrões de mobilidade se estão a tornar mais complexos e dependentes do automóvel. 8. A complexidade do processo de políticas urbanas exige a adopção de várias políticas a vários níveis para alcançar uma estrutura espacial que reflecte os mercados de solo, emprego e de habitação assim como o de transportes. 9. As características físicas dos aglomerados são importantes mas são alteradas por características socio-económicas da população, pois as pessoas têm diferentes necessidades de se deslocarem, com diferentes frequências, distâncias e modos.
(1992) **Handy** EUA	Estudar de que modo uma forma mais compacta de desenvolvimento urbano afecta o comportamento de pessoas para se deslocarem. A pesquisa efectuada (área da Baía de São Francisco) não aponta para o facto da cidade compacta contribuir para reduzir deslocações

	(sem ser casa-tabalho), embora os resultados dos estudos de casos sejam um pouco ambíguos. 1. A acessibilidade local tem um impacto relativo sobre os padrões de mobilidade. 2. Um nível de acessibilidade local elevado de uma área conduz a um aumento da qualidade de vida dos habitantes dessa área.
(1992) **McLaren**	Redução de tráfego é um aspecto fundamental da agenda global ambiental, e a experiência mostra que os maiores benefícios ambientais, sociais e económicos que podem ser alcançados com políticas de redução de tráfego serão obtidos através de uma estratégia de cidade mais compacta. 1. Utilizar preços de combustíveis para redução da utilização do automóvel pode ser uma boa solução. 2. Altas densidades favorecem políticas que visam restringir e reduzir deslocações. Medidas de uso de solo facilitam decisões para mudança de modo ou de localização. Por outro lado, as deslocações serão reduzidas, e a possibilidade para menos deslocações e mudanças de modo conduzem-nos a mais oportunidades para a redução do tráfego, com benefícios sociais e de saúde associados. 3. O nível óptimo de densidade em termos de minimização de consumo de energia no aquecimento de espaços corresponde a uma densidade mais elevada que a dos correntes desenvolvimentos. 4. Não está provado que altas densidades estão associadas a desvantagens no consumo de energia em edifícios, na saúde mental e física ou em termos de crime e qualidade de vida.
(1992) **Newman** Australia	Análise das forças que estão a condicionar a forma das cidades australianas. A cidade compacta policêntrica pode ser a resposta mas, actualmente, o momento ainda é de suburbanização. 1. As cidades australianas são condicionadas por uma combinação de prioridades de deslocações em automóvel, novas infra-estruturas suburbanas e investimentos que requerem espaço, os quais estão todos interligados. 2. As prioridades de transportes, oferta de infra-estruturas para transportes e desenvolvimentos nos subúrbios e a densidade dos desenvolvimentos, não devem ser consideradas como políticas isoladas se há alguma vontade de evoluir no sentido da cidade compacta.
(1992) **Rickaby, Steadman, Barrett**, UK	Comparação de 2 modelos (à escala regional e urbana) Conclui-se que a densidade urbana é que condiciona os diferentes níveis de consumo de combustível. Não basta aplicar medidas de alteração de localização de determinados investimentos, também é necessário desencorajar as deslocações (por exemplo através de taxas elevadas aplicadas a combustíveis) para ser possível constatar mudanças do veículo privado para público.
(1993) **Chell, Hutchinson** England	O estudo é como uma auditoria do consumo de energia. - Encontrar novas formas de energia mais eficientes e que produzam menos poluição (principalmente atmosférica) - Diminuir consumos energéticos (algumas propostas mediante o sector em causa) - Adopção de outros combustíveis - Necessidade de mais estudos e pesquisas a vários níveis e nos vários sectores - Necessidade de formação dos intervenientes no processo - Políticas e iniciativas locais e regionais articuladas com uma estratégia mais global
(1997) **Ewing** EUA	1. Aumento da densidade → distâncias menores → aumento da partilha de modos de transporte → taxas de deslocações em veículos diminui; 2. Relação entre consumo de energia e forma urbana também se aplica a emissões de poluentes atmosféricos. Melhores resultados para formas mais compactas. A dispersão é o produto de incentivos (subsídios) e outras imperfeições do mercado. Os custos da dispersão devem-se a todos nós, e incluem aumento de despesas públicas, perda de recursos e um sentido de comunidade em decadência.

Quadro AII.2 – Principais conclusões de alguns estudos realizados sobre a relação entre forma urbana, energia e transportes

A-V

Anexo ao Capítulo V

	País	Autor	Origem C.F.	Evolução / Razões de Crescimento	Localização	Tipologias	Motivos da Procura	Residentes
EUROPA	Espanha	Rainer Wehrhahn (Bremen)	Desde 1960s (processo de suburbanização da classe alta).	Grande crescimento nos últimos 20 anos, baseados em razões de procura de mais segurança, prestígio, status e estilo de vida. Crescimento recente de desenvolvimentos para classe média e para reformados nas zonas costeiras e montanhosas.		Vários tipos de acordo com: - principal função - tipo de equipamentos de lazer e de comércio - status social dos habitantes - grau de eficiência das medidas de segurança e grau de separação		
	França	Guy Thuillier (Rimont)	Algumas décadas atrás na Riviera.					
	Portugal (AM Lisboa)	Rita Raposo (Lisboa)	Apareceram em 1990s.		Localização influenciada por 2 factores: - acessibilidade a locais centrais - proximidade de locais naturais No perímetro da AML e sobretudo na margem N, mas tb grandes desenvolvimentos em áreas mais periféricas.	Grande variedade de tipos (diferentes áreas, vários níveis de controlo de acesso e de impermeabilidade do perímetro, vários tipos de serviços e equipamentos, etc.		
	Reino Unido	Jon Murdoch		As zonas de South East comportam, actualmente, comunidades rurais que em muitos aspectos são "fechadas" ("gated").			As pessoas procuram estas comunidades rurais por motivos semelhantes aos das G.C. : segurança, e estar num ambiente familiar ("kindred spirits"), (comunidade).	
	Russia e Ucrânia	Ala Al-Hamarneh (Mainz)	1950s (sobretudo por razões de segurança)	A situação alterou-se desde 1990: as cidades "fechadas" receberam novo estatuto de "abertas". Os proprietários deslocaram-se para viver permanentemente nos datcha. Surgiram novos g.c.		3 modelos (por razões de segurança): - cidades declaradas "fechadas" pelo governo central (centros militares) - novas cidades satélites - Datcha stllements que foram organizadas e construídas pela administração central e local, Partido, defesa, sindicatos. 3 grupos de aglomerados: - aglomerados sazonais - aglomerados de Fim-de-semana num raio de 100km das grandes cidades - aglomerados de hab. permanente dentro dos limites urbanos	Segurança. (ver tipologias)	
	Turquia	Ernst Struck (Würzburg)			Nos subúrbios e antigos locais que alojavam a pop rural que vinha para os centros urbanos.	Tipo 1: aglomerados pequenos com villas exclusivas sem equipamentos nem serviços. Fechadas e protegidas Tipo 2: Grandes áreas residenciais com apartamentos de luxo e por vezes com villas para a classe média-alta. Têm infraestruturas mas são menos "fechadas", mas com grande segurança. Tipo 3: G.C para famílias com baixo rendimento nos subúrbios		Todo o tipo de habitantes.
AMÉRICA CENTRAL E AMÉRICA DO SUL	Argentina (Buenos Aires)	Guy Thuillier (Rimont)	1º country club em 1930	1970s – rápido crescimento num período de instabilidade e violência social 1990s – boom, qd os c.f. se tornaram uma forma de habitação permanente para a classe média	Principalmente nos subúrbios de Buenos Aires.	"barrios cerrados" "clubes de chacras" "country clubs"	Segurança Country clubs para os ricos	Actualmente 350 gated communities alojam uma população de cerca de 25.000 hab. (Pop total da metropolis de 11 milhões de hab)
	México	Wonne Ickx	Fins de 1960s.	Boom iniciou-se meados de 1980s.		"fraccionamentos cerrados" (closed settlements) ou mais conhecidos por "cotos privados" Vários tipos consoante os rendimentos familiares.		

Com base em informação retirada de *Gated Communities Network*

(cont.)

	País	Autor	Origem C.F.	Evolução / Razões de Crescimento	Localização	Tipologias	Motivos da Procura	Residentes
Norte de AFRICA	Egipto	Günter Meyer (Mainz)	Início 1980s qd o governo começou a vender terrenos para construção ao longo das praias da Costa Noroeste.	1990s – para além das villas surgiram tb outro tipo de desenvolvimentos luxuosos cercados por muros	- Villas: Costa Noroeste ; Ao longo da Costa do mar Vermelho e das praias de Sinai. - Subúrbios de Cairo	- 200 gated communities: cada uma com 2000 villas, chalets e apartamentos - Desenvolvimentos para as elites	- "Mediterranean style" - Estes desenvolvimentos luxuosos excedem a procura actual, verificando-se uma estabilidade e até descida de preços.	
	África do Sul	Ulrich Jürgens, Martin Gnad (Kiel)		Num processo de liberalização e globalização da sociedade da Africa do Sul, a transformação da cidade apartheid para a pós apartheid contribuiu para um aumento do crime e violência e um sentimento de insegurança dos hab. (em finais dos anos 80)		"Walled communities" ou "security villages"	Segurança. Qualidade de vida. O tradicioanl desejo das famílias sul africanas de viver em grandes empreendimentos e casas está a transformar-se num desejo de viver "townhouses, cluster housing and sectional flats" com piscinas e courts de ténis.	Estrutura da população residente representa um combinação de segregação racial e social
ASIA	Arabia Saudita	Konrad Schliephake (Würzburg)	Meados 1970s.	Embora a privacidade seja uma característica da tradição islâmica, a cidade árabe moderna não é físicamente dividida. Um fenómeno que parecia efémero, está na realidade a prolongar-se. As ligações entre empresas e compounds está a perder-se. Os compounds estão a revelar-se um importante segmento de mercado imobiliário –> rendas + elevadas q outro tipo de habitação. Famílias sauditas deslocam-se para "walled villas" fora dos centros urbanos que são ocupados pelo sector terciário e estrangeiros de baixos rendimentos. Famílias de expatriados (muçulmanos e ñ muçulmanos) preferem g.c. que oferecem todos os equipamentos e vida social positiva.	"walled villas" fora dos centros urbanos	Tipos de "compounds"/ "planned communities": - construídos para empresas privadas - construídos pelo governo para habitação - para fins industriais, administrativos ou militares (razões de segurança)		1/3 da população, mais de 20 milhões de habitantes
	Líbano	Georg Glasze (Mainz)		1980s – em tempo de guerra 1990s		- Resorts (pequenos apartamentos junto a recursos naturais e equipamentos) - Compounds (grandes apart. para hab. permanente) - Gated villa districts e gated model towns (projectos com regulamentações específicas de zonamento e desenho arquitectónico); As model towns incluem escolas e equipamentos de saúde.	1980s – em tempo de guerra as resorts e compounds eram a forma de garantir protecção e abastecimento de água e electricidade. 1990s – grande procura para alcançar um "modern lifestyle"	
	Síria	Anton Escher (Mainz)	Estao a começar a surgir.			Aglomerados rodeados por muros e protegidos por guardas		
	Malásia	Nor Malina Malek		1990s – crescimento económico, crescimento do rendimento familiar	- Condominiums próximo de áreas residenciais centrais - Bungalows em campos de golf ou outros equipamentos de lazer	a) Condominiums b) Exclusive bungalow enclaves c) Golf resort cum residential townships d) Self-contained or integrated suburbs	Segurança, privacidade, e conforto, qualidade de vida. Permite aos residentes disfrutar de actividades de lazer e de novas tecnologias.	Classe alta (rendimento elevado), profissionais bem estabelecidos, homens de negócios, executivos e monaquia.
	Indonesia	Harald Leisch (Bonn)	Meados dos anos 1980s.				Segurança	Especialmente pessoas da classe média – etnias chinesas. População jovem.
AUSTRALIA	Australia	*Anónimo*			Subúrbios de Sydney	"lifestyle communities" "elite communities" "walled states" (ñ existe "gate" mas os equipamentos são só para residentes	Não é segurança. Só nas zonas centrais existem guardas.	Classe média e alta.

Com base em informação retirada de *Gated Communities Network*

A-VI

Anexo ao Capítulo VI

Designação	Valor de apartamento T5	
	Contos	Euros
Zona da Expo	96.000	480.000
Restelo	79.110	395.546
Amoreiras	74.400	371.978
Lapa	74.400	371.978
Telheiras	66.770	333.850
Av Liberdade	61.600	308.022
Av Republica	61.600	308.022
Cascais	43.800	219.156

Quadro VI.1 – Preços por m^2 de um apartamento T5 em algumas áreas da AML (valores de 2002)
Fonte: Revista Visão (de 28/2/2002) – Dados do APEMI[1]

Designação	Tipologias	Área hab (m2)	Preço/m2		Valor do apartamento		Fonte de Informação
			Contos	Euros	Contos	Euros	
Terraços de Bragança (na zona do Chiado)			580	2893	116.000	580.000	Expresso, 17/3/2002 (Fonte: Posser de Andrade)
			620	3092	198.000	992.000	
	T1				65.000	325.000	Revista Visão de 28/2/2002
	T5	355	584	2740	194.800	974.000	
	T5	385	584	2740	220.000	1.100.000	
Quelhas 28 (na Lapa)			450	2094,5			Expresso, 17/3/2002 (Fonte: Posser de Andrade)
Quinta Patino			480	2384			Expresso, 17/3/2002 (Fonte: Posser de Andrade)
			500	2489			
	T5	300 a 320	500	2500	150.000 - 158.000	750.000 – 790.000	Revista Visão de 28/2/2002
Quinta do Anjo Moradias Palmela Village					34.000	170.000	Expresso, 17/3/2002 (Fonte: Posser de Andrade)
					45.000	225.000	
Palácios e Palacetes			400	2000			Revista Visão de 28/2/2002

Quadro VI.2 – Preços de habitações em condomínios fechados em Lisboa (valores de 2002)
Fonte: Jornal Expresso

Empreendimento	Localização	Área (ha)	Preço /lotes	Condomínio/ ano
Penha Longa	Sintra	220	Comercializada	613 a 3970 €
Belo Jardim	Samora Correia	20	50 a 174,58 €/m^2	600 a 960 €
Herdade da Aroeira	Charneca da Caparica	345	150 €/m^2	450 €
Quinta do Perú	Brejos de Azeitão	135	185 a 399 mil €	788 a 1576 €
Vila Nova de Sto Estevão	Santo Estevão	445	93.100 a 228.500 €	--
Quinta do lago	Almancil	645	--	1496 a 2245 €
Praia D'El Rey	Óbidos	220	70 a 776 mil €	798 € + IVA
Soltroia	Península de Tróia	120	100 a 225 €/m^2	12 €/m^2 construído
Aldeia Formosa	Cabanas de Tavira	-	105 a 214 mil €	--
Aldeia da Azenha	Marvão	-	90 a 99 €/m^2	1800 €
Quinta de Sta Barbara	Constância	12	65 €/m^2	--
Quinta do Mirante	São Miguel	4	224.500 €	598 €
Condomínio Amoreira	Cascais	1	194 a 312 mil €	898 €

Quadro VI.3 – Preços unitários e valores de condomínio (*Fonte:* Caderno Imobiliário do Jornal EXPRESSO, 8 de Junho de 2002)

[1] APEMI – Associação Portuguesa das Empresas de Mediação Imobiliária

A-VIII

Anexo ao Capítulo VIII

Concelho	Designação da empresa	Promotor	Construtor	Mediação Imobiliária
Gondomar	Construções Rogério, Adão e Silva, Lda			
Gondomar	ConstruNorte – Soc Construções, Lda			
Gondomar	J. Martins de Oliveira & Filhos, Lda			
Vila Nova de Gaia	Soc Constr A. Machado & Filhos, Lda			
Vila Nova de Gaia	Cardoso & Sampaio – Construções, Lda			
Vila Nova de Gaia	Faria & Silva – Soc Construções, Lda			
Vila Nova de Gaia	Pargaia – Gestão e Promoção Imob			
Vila Nova de Gaia	Construções HN – Soc Inv Imob, Lda			
Vila Nova de Gaia	Dourunidos, Inv Imob, Lda			
Vila Nova de Gaia	Antrib – Soc Construções, Lda			
Vila Nova de Gaia	Pinto & Castro			

Quadro VIII.A1 – Situação de promotores - construtores

Promotores	Concelhos / Freguesias
J. Martins de Oliveira **& Filhos**, Lda	Gondomar
Ribeiro Cardoso **& Filhos**, Lda	Gondomar
António Oliveira Neiva, Lúcio Azevedo **& Filhos**, Lda	Matosinhos - Lavra
Mário Rodrigues Pereira **& Filhos**, Lda	Porto
Prata **& Filhos**, Lda	Vila Nova de Gaia - Arcozelo
Soc de Construções A. Machado **& Filhos**, Lda	Vila Nova de Gaia - Gulpilhares
Joaquim Mendes Ribeiro e Ernesto Mendes Ribeiro	Vila Nova de Gaia - Madalena
Armando Santos **& Filha**, Lda	Vila Nova de Gaia - Pedroso
José Oliveira Pinto **& Filhos**, Lda	Vila Nova de Gaia – Valadares

Quadro VIII.A2 – Designação de promotores (de empresas "familiares") e concelhos dos respectivos condomínios

Grupos empresariais	Localização / Condomínio
IMOLOC – Soc de Gestão e Inv Imob, SA	Matosinhos – Paço da Boa Nova (Leça Palmeira)
Soc Construções Civis William Graham	Porto - Urbanização da Vilarinha
Grupo Mota & Companhia	Porto - Andresas
SOARTA – Soc Imobiliária Soares da Costa	Porto - Alto de Vila
Grupo Amorim	Porto – São João Bosco V.N.Gaia – Arrábida Place V.N.Gaia – Arrábida Plaza

Quadro VIII.A3 – Grandes grupos empresariais e respectivos condomínios

Grupo empresarial	Promotor	Construtor	Mediação Imobiliária
Grupo Amorim	Amorim Imobiliária, SA	Amorim Imobobiliária, SA	INOGI
Grupo Mota & Companhia	Aurimove – Util Equip Inv, Lda	Mota & Engil	Aurimove – Util Equip Inv, Lda

Quadro VIII.A4 – Grandes grupos empresariais

Designação da empresa	Designação do condomínio	Concelho
J. Martins de Oliveira & Filhos, Lda	Condomínio em Murejães, e Condomínio em Ribeira de Abade	Gondomar
Alexandre & Gonçalves, Lda	Aldeamento do Pinhal Nova Ribela Aldeamento	Maia
Antrib – Soc Construções, Lda	Flor da Granja Marbella Granja	Vila Nova de Gaia
Grupo HN (Curitiba Constr Curitiba, Lda) Grupo HN (Dourunidos, Inv Imob, Lda)	Edifício Marechal Plaza Condomínio	Porto Vila Nova de Gaia
Grupo Amorim	São João Bosco Arrábida Place Arrábida Plaza	Porto Vila Nova de Gaia Vila Nova de Gaia

Quadro VIII.A5 – Promotores com mais do que um condomínio

QUADRO COM DADOS DOS CF

Concelho	Freguesia	Designação	Estilo de vida	Qualidade arquitectónica ou de construção	Valorização ambiental	Segurança	Termos de Acessibilidade
Gondomar							
	Valbom	Edifício Concórdia	"local de prestígio, onde tudo foi pensado ao pormenor"; "desfrutar do essencial da vida"	"qualidade dos materiais e equipamentos", "acabamentos ao mais alto nível"			"localização privilegiada"
Maia							
	Águas Santas	Aldeamento do Pinhal	"Vida com carácter"		"jardins privativos"	" a segurança de viver na Maia"; "porteiro, sistema de vigilância electrónica 24h"	
	Águas Santas	Solar do Corim		"excelência de construção"	"jardins privativos"	"nunca é demais falar de segurança	"fáceis acessos, dista cerca de 5min das Antas, Pólo Universitário e Hospital de S. João, muito próximo das saídas para a A3, A4, VCI e Circunvalação"
	Maia	Brandinhais Parque	"Viva num lugar verdadeiramente Privado e Seguro"; "Tranquilidade e qualidade de vida", "usufruir de uma vida bastante mais tranquila"	"arquitectura atractiva"; "qualidade dos materiais e equipamentos e sobretudo dos pormenores, vão ao limite da perfeição"	"inserida num ambiente de espaços verdes e áreas de lazer"		"a 200mts da Câmara da Maia, perto do centro e da IC24, Aeroporto a 5 min, estação de metro a 200mts"
	Padrão de Moreira	Residência Lidador	" excelente qualidade de vida, condição essencial para uma vida familiar harmoniosa"; "centro de todas as referências afectivas e o abrigo definitivo"; "paz e equilíbrio" "qualidade e bom gosto"	"qualidade e bom gosto"			
	Padrão de Moreira	Villa Real Maia		"video porteiro"			
	São Pedro de Avioso	Nova Ribela Aldeamento	"privilegia o factor segurança, a par da privacidade e conforto"			"condomínio privilegia o factor segurança"; "portões de garagem com comando e portas de segurança"	"apenas 10 min do Porto e dispõe de excelentes acessos"
Matosinhos							
	Matosinhos	Castelo do Prado	"condomínio absoluto"; "viva como um rei"	"solução arquitectónica está resolvida tendo em conta uma oferta de alta qualidade"; "rigor técnico";		"segurança a toda a prova que eleva o conceito de condomínio fechado a um novo nível, o de «condomínio absoluto»"	"localização privilgiada na zona Sul de Matosinhos, onde se situam as extensas praias e esplanadas características"; "rápidos acessos aos vários pontos importantes do Grande
	Matosinhos	Edifício Rotunda	"estilo de vida de elevado padrão num ambiente de requinte e conforto"	"soluções arquitectónicas de vanguarda"; "requinte arquitectónico"; "qualidade de construção", "materiais nobres"			"2 min do Norteshopping,"
	Senhora da Hora (?)	Azenha de Cima	"local exclusivamente residencial de grande sossego"	"qualidade arquitectónica"; "arquitectura contemporânea com pormenores de luxo";	"beleza natural"	"segurança"; "sistema de video porteiro interligado, sistemas de detcção de intrusão"	
Porto							
	Lordelo do Ouro	Douro Villa	"aliança perfeita entre a privacidade e a qualidade"; "privilégio de um grupo restrito"; "pequeno paraíso"; viver em sintonia com o requinte dos equipamentos mais actuais e a beleza intemporal de uma paisagem centenária"; "tudo o que sempre sonhou"	"pequeno paraíso" ; " sintonia com		"portaria"; sistemas de seurança CCTV	"boas acessibilidades a todos os pontos fulcrais da cidade";"proximidade com vários espaços de interesse lúdico", " proximidade com a Foz, as praias e o Passeio Alegre"
	Lordelo do Ouro	Edifício Marechal	"a procura constante da realização do Sonho abre-nos caminhos outrora nunca possíveis"; "secreto desejo de disfrutar a vida"; "Prazer, Satisfação e Tranquilidade"	"qualidade de construção";" superior qualidade de construção garantida por construtores cujo bom nome foi construído com muitas obras iguais a esta"		"video porteiro com central de portaria, sistema de vigilância permanente c/ tele-câmaras, portas de entrada de apartamentos de alta segurança, instalação de alarme"	
	Lordelo do Ouro	Varandas da Foz	"um condomínio planeado para ser uma reserva de qualidade de vida"; "privacidade, sossego e calma"; "respire qualidade de vida", "estilo de vida absolutamente superior"	"qualidade de construção";" superior qualidade de construção garantida por construtores cujo bom nome foi construído com muitas obras iguais a esta"			"Superior facilidade de acesso: no centro, junto á VCI e auto-estrada2
	Ramalde	João de Deus	"uma casa pode ser um poema"; "preservado da azáfama"; "qualidade, rigor, prestígio"				
Vila Nova de Gaia							
	Arcozelo	Edifício Granjas	"máxima privacidade e funcionalidade"				
	Madalena	Madalena Park				"elevado nível de segurança: entrada só é possível com os comandos codificados e os portões estão assistidos por mecanismos hidráulicos de elevada fiabilidade e segurança""	"apenas alguns minutos do centro do Porto"
	Madalena	Pinhal da Encosta	"um estilo que marca a diferença"	"habitação de qualidade superior"	"zonas arborizadas com camélias para adornar os seus passeios"	"crianças podem brincar em segurança"	"localização privilegiada, a 3km do centro de Gaia e a 800m da praia""
	Oliveira do Douro	Quinta do Sardão	"vivenda dos seus sonhos"		"excelentes características botânicas da mata em que a Quinta do Sardão se insere"; "desfrutar a mata como sempre imaginou"	"Vigilância por câmaras em circuito fechado"	"entre os principais eixos rodoviários de acesso e saída da cidade do Porto e Norte do País"
	Santo Ovídio	Plaza Condomínio	"gozar do necessário isolamento"; "crianças possam crescer num ambiente protegido"; " "Conforto e Segurança são uma constante preocupação da HN"	"qualidade de construção"; "robustez de construção, acabamentos e equipamentos"		"video porteiro com central de portaria, sistema de vigilância permanente c/ tele-câmaras, portas de entrada de apartamentos de alta segurança, instalação de alarme"	"sua localização é a ideal, ... em termos de facilidade de construção
	São Félix da Marinha	Marbella Granja			"magníficas vistas para o mar"; "excelentes áreas ajardinadas e zona relvada"		
	Vilar do Paraíso	Quinta da Ilha	"É um sonho viver na Quinta da Ilha"	"qualidade de construção"	"zona para jardinagens"	"portas de segurança, video porteiros"	"face à EN109 a 1500 m dos Centros Comerciais de Gaia, a 2000m da cidade do Porto e a 1500m da orla marítima de Gaia"

QUADRO COM DADOS DOS CF

Concelho	Freguesia	Designação	Promotor	Construtor	Fiscalização	Comercialização	Responsável da Obra	Financiamento
Gondomar								
	Baguim do Monte	Parque das Camélias						
	Foz do Sousa	Douro Terrace	M.C.G.I. - Soc. de Gestão Imob., Lda	(Dário Marques Campos)				
	Jovim	Liboso	Bombarda - Soc Imobiliária, Lda				Variável - Arquitectura e Eng., Lda	
	Jovim	Lugar do Outeiro	Construções Rogério, Adão e Silva, Lda	Construções Rogério, Adão e Silva, Lda				
	Jovim	Quinta das Luzes	Sotomar - Investimentos Imob. S.A:				Ádito - Arquitectura e Equipamento, Lda	
	Rio Tinto	Edificio Campainha Sol						
	Rio Tinto	Edificio Estrela d'Avenida	ConstruNorte - Soc. Construções, Lda	ConstruNorte - Soc. Construções, Lda		ConstruNorte - Soc. Construções, Lda		
	São Cosme	Murejães	J. Martins de Oliveira & Filhos	J. Martins de Oliveira & Filhos			João Carlos Francisco Sarabando	
	Valbom	Av Miguel Bombarda	Ribeiro Cardoso & Filhos				Sociplano	
	Valbom	Edificio Concórdia	Concórdia - Empr. Industriais, S.A.	Ferseque - Soc. Construções e Comércio, SA		Réplica - Soc de Mediação Imob, Lda	J. Vasconcelos Marques, Lda	
	Valbom	Ribeira de Abade	J. Martins de Oliveira & Filhos	J. Martins de Oliveira & Filhos			Arqª Albertina Oliveira	
	Valbom	Vila Verde	ICB - Soc Inv Imob, Lda				Arq Bragança e M. Marques	
	Valbom	Villas Douro	Manuel Francisco da Costa	Arquis - Soc Construções		Mediarqui -Soc de Mediação Imobiliária, lda	Variável - Arquitectura & Eng., Lda	
Maia								
	Aguas Santas	Aldeamento do Pinhal	Alexandre & Gonçalves, Lda	Sinteme Soc de Mont Elect & Constr Civil, SA			MEDIO - Plan e Gestão de Projectos, Lda	
	Aguas Santas	Solar do Corim	Heitor Fernando Carrilho dos Santos, Lda			Frontal - Mediação Imobiliária, Lda	Arq Joaquim Lemos Gonçalves da Costa	
	?	Jardins de Prejufe	Armando Oliveira & Ferreira, Lda				AMENIMAR -Arquitectos, Lda	
	Maia	Brandinhais Parque	PlanoMaia - Proj de Arq. e Eng., Lda			Brandinhães Imobiliária	PlanoMaia - Proj de Arq. e Eng., Lda	
	Maia	Las Américas	Ediven - Imobiliária, Lda			Frontal - Mediação Imobiliária, Lda	PlanoMaia - Proj de Arq. e Eng., Lda	
	Padrão de Moreira	Residência Lidador	Pirsimo, Prod. e Promoção de Imóveis, Lda	Civil Matosinhos	Pirsimo, Prod. e Promoção de Imóveis, Lda	Imobiliária Ponto Verde	N&N Arq e Plan Lda (Arq Eduardo Nogueira)	CaixaNova
	Padrão de Moreira	Villa Real Maia	RealMaia, Imobiliária, Lda	Cunha & Barroso, Lda		Alves & Alves	Pais de Figueiredo, Arq e Urbanismo Lda	Deutshe Bank
	São Pedro de Avioso	Nova Ribela Aldeamento	Alexandre & Gonçalves, Lda				Medio - Plan e Gestão de Projectos, Lda	
	Santa Maria do Avioso	Cidadelha	Sópena - Inv Imob Lda	Tábula - Gab Técnico de Construção, Lda				
	Santa Maria do Avioso	Complexo habitacional	Espírito Santo & Nunes Monteiro, Lda				ENARTE - Eng e Arq, Lda	
	Vila Nova da Telha	Porto Fino	PortoFino - Empreendimentos Imob., Lda	Engil			Arq Alcino Soutinho	
Matosinhos								
	Lavra	Edificio Praia Mar	Batista, Monteiro & Maia, Lda			MCN - Soc de Mediação Imob., Lda	Eng António Gonçalves Campelo	
	Lavra	Euromar	António Oliveira Neiva, Lúcio Azevedo & Filhos, Lda				Arq Arnaldo Brito	
	Leça da PAlmeira	Paço da Boa Nova	IMOLOC - Soc de Gestão e Inv Imob SA		Tecnopor -Coord, gestão e fiscalização da obra	IMOLOC - Soc de Gestão e Inv Imob SA	Arq Rogério Cavaca	
	Matosinhos	Castelo do Prado	Solima - Empr Imob. Lda	Engil			Arq Alcino Soutinho	
	Matosinhos	Condominio Atlântico	Real Minho - Soc Constr e Empr Imob, Lda				Arqª Teresa Fonseca	
	Matosinhos	Edificio Rotunda	Rotina Mar				Arq Arnaldo Brito	
	Matosinhos	Edificio Mirafoz	Coepar, S.A.			Réplica - Soc de Mediação Imob, Lda	Arq Arnaldo Brito	
	Matosinhos	(Erquivalor)	Erquivalor				Arq Lourenço Rocchi	
	Matosinhos	Simualva	Simualva - Gestão e Constr Imob. Lda				Mofase - Gab de Obras e Arq., Lda	
	Matosinhos	IDAL	Indústrias de Alimentação IDAL, Lda					
	Matosinhos	Maiplano	Maiplano - Constr e Promoção Imob.,Lda				Granja Arquitectos Associados, Lda	
	Perafita	Cabo das Marés						
	Senhora da Hora (?)	Azenha de Cima	Partenon -	a.m. mesquita, Lda	Sopsec, Lda		Jorge Rodrigues, Carlos Martins, Elisário Miranda	
Porto								
	Aldoar	Quinta da Bica	E.P Construções, Lda				APEL	
	Aldoar	Urbanização da Vilarinha	Soc Construções William Graham, S.A	Soc Construções William Graham, S.A			Prade - Proj de Arq e Urb, Lda	
	Bonfim	Condominio Antas	Porto Antas - Empreend. Imob., Lda	GERIL- Empr Imob, Lda			Arq João de Araújo Resende	
	Cedofeita	Palacete da Baronesa	Babinostra - Coop Constr e Hab Norte, CRL	Babinostra - Coop Constr e Hab Norte, CRL			Arq Luis Duarte Pádua Ramos	
	Foz do Douro	Alto de Vila	SOARTA - Soc Imob Soares da Costa	SOARTA - Soc Imob Soares da Costa			Vértice - Centro de Proj de Constr, R.L.	
	Foz do Douro	Edificio Montebello	Urpor - Imobiliária, Lda	Soc de Constr Ferreira dos Santos, Lda			Arq Arnaldo Brito	
	Lordelo do Ouro	Douro Villa	VILLAPREMIUM - Promoção Imobiliária	FDO		Réplica - Soc de Mediação Imob, Lda	APEL	
	Lordelo do Ouro	Edificio Marechal	Curitiba, Construções Curitiba, S.A.	Curitiba, Construções Curitiba, S.A.		Curitiba, Construções Curitiba, S.A.		
	Lordelo do Ouro	Varandas da Foz	Infantoceanus - Imobiliária, Lda	Soares da Costa		Infantoceanus - Imobiliária, Lda	APEL	
	Massarelos	Edificio Olimpo						
	Nevogilde	Edificio Afonso Baldaia	Edifícios Europa - Soc de Inv Imob, Lda	Engil			Arq António Corte-Real	
	Nevogilde	Villa Foz	Empretur - Emp Imobiliários, S.A	ECOP - Empresa de Constr e obras Públicas			Arqs Pedro Pinto e João Almeida	
	Paranhos	Parque Arca d'Água	Parra & Mendonça, Lda	Parra & Mendonça, Lda			Arq da Parra & Mendonça, Lda	
	Ramalde	Andresas	Aurimove - Util Equip Inv Lda	Mota e Companhia, Lda			Henrique Coelho Arquitectos	
	Ramalde	João de Deus	Mário Rodrigues Pereira & Filhos, Lda	Engil		Convenção, Mediação Imob, Lda	Arq Henrique Teixeira Coelho	
	Ramalde	São João Bosco	São João Bosco Inv Imob (grupo Amorim)				APEL	
Vila Nova de Gaia								
	Arcozelo	Edificio Granjas	Prata & Filhos, Lda	Construções J.A. Marques, Lda		Mérida - Soc Med Imob, Lda	Arq Jorge Teles de Menezes	
	Arcozelo	Edificio Millenium	HOJE - Inv Imob, Lda; Pinheiro & Pinto,Lda				Eng João Neves Pinto	
	Arcozelo	VillaNasce	VillaNasce - Soc Inv Imob, Lda				Estúdio Tempo - Arquitectos, Lda	
	Gulpilhares	Edificio Aldeia Mar	Soc de Constr A. Machado & Filhos, Lda	Soc de Constr A. Machado & Filhos, Lda			Arq Hilário Fernandes Machado	
	Gulpilhares	Quinta das Marinhas	TAVA - Empr Imob, Lda				Eng Abel Tavares de Abrantes	
	Gulpilhares	Villa Cousteau	Cardoso & Sampaio - Constr, Lda	Cardoso & Sampaio - Constr, Lda			Arq Fernanda Pires Castro	
	Madalena	Dunas da Madalena	Faria & Silva - Soc Construções, Lda	Faria & Silva - Soc Construções, Lda			APEL	
	Madalena	Madalena Park						
	Madalena	Rua Moinho de Vento	Hufabel				Eng José Alves Pereira	
	Madalena	Pinhal da Encosta	Pargaia - Gestão e Promoção Imob	Pargaia - Gestão e Promoção Imob		Réplica - Soc de Mediação Imob, Lda	Arq Fernanda Pires Castro	
	Madalena	Quinta do Mar	Joaquim e Ernesto Mendes Ribeiro				Eng Ant José Torres da Silva	
	Madalena	Terraços do Mar	Construções HN - Soc Inv Imob, Lda	Construções HN - Soc Inv Imob, Lda			Arq Jorge Manuel Pinto Dinis	
	Oliveira do Douro	Quinta do Sardão	Edigaia - Imob, S.A.	Metro Cúbico, Constr Civil e Obras Públ, Lda (da Edigaia)			Arq Tiago Crasto	
	Oliveira do Douro	Quinta dos Arcos	Esfisnge - Constr e Inv Imob	PRODUR - Proj e Eng, Lda		Esfisnge - Constr e Inv Imob	Arq Arnaldo Brito -> Arq Rodrigues Correia	
	Pedroso	Edificio Raposa	Armando Santos & Filha, Soc Constr, Lda					
	Santo Ovidio	Plaza Condominio	Douru nidos, Inv Imob	Douru nidos, Inv Imob		Douru nidos, Inv Imob	Eng José Soares de Sousa	
	São Félix da Marinha	Flor da Granja	Antrib - Soc Constr, Lda	Antrib - Soc Constr, Lda			PRODUR - Proj. e Eng, Lda	
	São Félix da Marinha	Marbella Granja	Antrib - Soc Constr, Lda	Antrib - Soc Constr, Lda				
	São Pedro da Afurada	Arrabida Place	Douraarrábida, Inv Imob, SA; Amorim Imob			INOGI	Arq Alcino Soutinho	
	São Pedro da Afurada	Arrabida Plaza	Amorim Imob, S.A			INOGI	Arq Alcino Soutinho	
	São Pedro da Afurada	Quinta das Chãs	António José Cunha B.M. Silva				Soc Arquitectura	
	Valadares	CF em Valadares	José Oliveira Pinto & Filhos, Lda				Eng Gaspar Carvalho	
	Vilar do Paraiso	Quinta da Ilha	Pinto & Castro, Lda	Pinto & Castro, Lda		Pinto & Castro, Lda		

QUADRO COM DADOS DOS CF

Concelho	Freguesia	Designação	Integrado em Plano				Localização					Características da envolvente: Usos dominantes						Nível de actividade do espaço público			CF na envolvente	
			PDM	PU	PP	Estudo	Urbano Central	Urbano	Peri-Urbano	Rural	Outro	Residencial	Comércio	Armaz / Indústria	Equipa-mento	Verde / Florestal	Verde / Agrícola	Elevado	Moderado	Reduzido	Sim	Não
Gondomar																						
	Baguim do Monte	Parque das Camélias	■						■			■				■	■			■		■
	Foz do Sousa	Douro Terrace	■							■		■				■				■		■
	Jovim	Liboso	■							■		■				?	?			■		■
	Jovim	Lugar do Outeiro	■							■		■				?	?			■		■
	Jovim	Quinta das Luzes	■							■		■				?	?			■		■
	Rio Tinto	Edifício Campainha Sol	■						■			■								■		■
	Rio Tinto	Edifício Estrela d'Avenida	■					■				■	■					■				■
	São Cosme	Murejães	■						■			■								■		■
	Valbom	Av Miguel Bombarda	■						■			■							?	?		■
	Valbom	Edifício Concórdia	■						■			■			■					■	■	
	Valbom	Ribeira de Abade	■							■		■				■				■		■
	Valbom	Vila Verde	■							■		■				■				■		■
	Valbom	Villas Douro	■							■		■								■	■	
	Total do concelho	*(nº de ocorrências)*																				
Maia																						
	Águas Santas	Aldeamento do Pinhal	■							■		■				■				■		■
	Águas Santas	Solar do Corim	■						■			■				■				■		■
	?	Jardins de Prejufe	■							■		■				■				■		■
	Maia	Brandinhais Parque	■					■				■					■			■		■
	Maia	Las Américas	■						■			■								■		■
	Padrão de Moreira	Residência Lidador	■							■		■				■				■		■
	Padrão de Moreira	Villa Real Maia	■							■		■				■	■			■		■
	São Pedro de Avioso	Nova Ribela Aldeamento	■							■		■				■				■		■
	Santa Maria do Avioso	Cidadelha	■							■		■				■	■			■		■
	Santa Maria do Avioso	Complexo habitacional	■							■		■				■	■			■		■
	Vila Nova da Telha	Porto Fino	■							■		■				■	■			■		■
	Total do concelho	*(nº de ocorrências)*																				
Matosinhos																						
	Lavra	Edifício Praia Mar	■								?	■									■	
	Lavra	Euromar	■								?	■									■	
	Leça da PAlmeira	Paço da Boa Nova	■						■			■	■	■					■			■
	Matosinhos	Castelo do Prado	■				■					■	■						■		■	
	Matosinhos	Condomínio Atlântico	■				■					■	■						■		■	
	Matosinhos	Edifício Rotunda	■				■					■	■					■				■
	Matosinhos	Edifício MIrafoz	■				■					■	■						■		■	
	Matosinhos	(Erquivalor)	■				■					■	■						■		■	
	Matosinhos	Simualva	■				■					■	■						■		■	
	Matosinhos	IDAL	■				■					■	■						■		■	
	Matosinhos	Maiplano	■				■					■	■						■		■	
	Perafita	Cabo das Marés	■								?	■					■				■	
	Senhora da Hora	Azenha de Cima	■					■				■								■		■
	Total do concelho	*(nº de ocorrências)*																				
Porto																						
	Aldoar	Quinta da Bica	■					■				■							■		■	
	Aldoar	Urbanização da Vilarinha	■					■				■							■		■	
	Bonfim	Condomínio Antas	■					■				■										■
	Cedofeita	Palacete da Baronesa	■				■					■	■					■				■
	Foz do Douro	Alto de Vila	■					■				■							■			■
	Foz do Douro	Edifício Montebello	■					■				■							■		■	
	Lordelo do Ouro	Douro Villa	■					■				■							■		■	
	Lordelo do Ouro	Edifício Marechal	■					■				■	■						■			■
	Lordelo do Ouro	Varandas da Foz	■					■				■							■		■	
	Massarelos	Edifício Olimpo	■					■				■	■					■				■
	Nevogilde	Edifício Afonso Baldaia	■					■				■							■			■
	Nevogilde	Villa Foz	■					■				■							■			■
	Paranhos	Parque Arca d'Água	■					■				■							■			■
	Ramalde	Andresas	■					■				■							■		■	
	Ramalde	João de Deus	■					■				■							■			■
	Ramalde	São João Bosco	■					■				■	■						■		■	
	Total do concelho	*(nº de ocorrências)*																				
Vila Nova de Gaia																						
	São Pedro da Afurada	Arrábida Place	■						■				■							■	■	
	São Pedro da Afurada	Arrábida Plaza	■						■				■							■	■	
	São Pedro da Afurada	Quinta das Chãs	■						■			■								■	■	
	Arcozelo	Edifício Granjas	■						■			■								■		■
	Arcozelo	Edifício Millenium	■						■			■					■			■		■
	Arcozelo	VillaNasce	■						■			■					■			■		■
	Gulpilhares	Edifício Aldeia Mar	■						■			■								■	■	
	Gulpilhares	Quinta das Marinhas	■						■			■								■	■	
	Gulpilhares	Villa Cousteau	■						■			■								■	■	
	Madalena	Dunas da Madalena	■							■		■								■		■
	Madalena	Madalena Park	■								■	■								■	■	
	Madalena	Rua Moinho de Vento	■								■	■									■	
	Madalena	Pinhal da Encosta	■							■		■				■				■		■
	Madalena	Quinta do Mar	■								■	■									■	
	Madalena	Terraços do Mar	■								■	■									■	
	Oliveira do Douro	Quinta do Sardão	■							■		■				■				■		■
	Oliveira do Douro	Quinta dos Arcos	■							■		■				■	■			■		■
	Pedroso	Edifício Raposa	■						■			■								■		■
	Santo Ovídio	Plaza Condomínio	■					■				■	■					■				■
	São Félix da Marinha	Flor da Granja	■						■			■							■		■	
	São Félix da Marinha	Marbella Granja	■						■			■							■		■	
	Valadares	CF em Valadares	■							■		■					■			■		■
	Vilar do Paraíso	Quinta da Ilha	■							■		■					■			■		■
	Total do concelho	*(nº de ocorrências)*																				

QUADRO COM DADOS DOS CF

Concelho	Freguesia	Designação	Tipo de Condomínio	CF Uni	CF Multi	CF Misto	Nº de edifícios	Usos Hab	Usos Com	Usos Escr	Equipamentos Sala condomínio	Health club	Piscina	Ténis	Parque infantil	Campo poli-desportivo	Outros
Gondomar																	
	Baguim do Monte	Parque das Camélias	Condomínio fechado				1										
	Foz do Sousa	Douro Terrace	Condomínio fechado				1	44	2					2			
	Jovim	Liboso	Condomínio fechado				3	23									
	Jovim	Lugar do Outeiro	Condomínio fechado				1	15		2							
	Jovim	Quinta das Luzes	***Condomínio privado***	132	97			229									
	Rio Tinto	Edifício Campainha Sol	Condomínio fechado				1										
	Rio Tinto	Edifício Estrela d'Avenida	***Condomínio privado***				2	84									
	São Cosme	Murejães	Condomínio fechado				1	21									
	Valbom	Av Miguel Bombarda	Condomínio fechado				1	32									
	Valbom	Edifício Concórdia	Condomínio fechado				1	104	16								
	Valbom	Ribeira de Abade	Condomínio fechado				1	12									
	Valbom	Vila Verde	Condomínio fechado				1	95	1								
	Valbom	Villas Douro	Condomínio fechado				1	5									
	Total do concelho	***13***	***11 CF + 2 CP***	4	10	1		664	19	2	5	1	5	4	4	2	2
Maia																	
	Águas Santas	Aldeamento do Pinhal	Condomínio fechado				3+1	24	7								
	Águas Santas	Solar do Corim	Condomínio fechado				3	192									
	?	Jardins de Prejufe	Condomínio fechado				2	X									
	Maia	Brandinhais Parque	Condomínio fechado				4	140	1								
	Maia	Las Américas	Condomínio fechado				1	44									
	Padrão de Moreira	Residência Lidador	Condomínio fechado				(17)	17									
	Padrão de Moreira	Villa Real Maia	Condomínio fechado				4	49									
	São Pedro de Avioso	Nova Ribela Aldeamento	Condomínio fechado	42	12		3	54	8								
	Santa Maria do Avioso	Cidadelha	Condomínio fechado				2	12									
	Santa Maria do Avioso	Complexo habitacional	Condomínio fechado				1	16									
	Vila Nova da Telha	Porto Fino	***Condomínio privado***					72									
	Total do concelho	***11***	***10 CF + 1 CP***	***7***	***5***	1		620	16		5	4	4	3	5	2	3
Matosinhos																	
	Lavra	Edifício Praia Mar	Condomínio fechado				2+1	40	1								
	Lavra	Euromar	Condomínio fechado				4	101									
	Leça da PAlmeira	Paço da Boa Nova	Condomínio fechado				1	131						2			
	Matosinhos	Castelo do Prado	Condomínio fechado				2	273									
	Matosinhos	Condomínio Atlântico	***Condomínio privado***				1	102	17								
	Matosinhos	Edifício Rotunda	Condomínio fechado				2	172	16								
	Matosinhos	Edifício MIrafoz	***Condomínio privado***				1	168	6								
	Matosinhos	(Erquivalor)	***Condomínio privado***				2	48									
	Matosinhos	Simualva	***Condomínio privado***				2										
	Matosinhos	IDAL	***Condomínio privado***				1		?								
	Matosinhos	Maiplano	***Condomínio privado***				2	99	3								
	Perafita	Cabo das Marés	Condomínio fechado				1										
	Senhora da Hora	Azenha de Cima	Condomínio fechado				1	8									
	Total do concelho	***13***	***7 CF + 6 CP***	1	13	0		1102	42		5	2	5	4	0	1	1
Porto																	
	Aldoar	Quinta da Bica	Condomínio fechado				(15+1)	15									
	Aldoar	Urbanização da Vilarinha	Condomínio fechado				(34)	34									
	Bonfim	Condomínio Antas	Condomínio fechado				2	68			?						
	Cedofeita	Palacete da Baronesa	Condomínio fechado				1	22									
	Foz do Douro	Alto de Vila	Condomínio fechado				2	64					2+2				
	Foz do Douro	Edifício Montebello	Condomínio fechado				2	18									
	Lordelo do Ouro	Douro Villa	Condomínio fechado				4	105									
	Lordelo do Ouro	Edifício Marechal	Condomínio fechado				4	53	5								
	Lordelo do Ouro	Varandas da Foz	Condomínio fechado				3	126									
	Massarelos	Edifício Olimpo	***Condomínio privado***				1										
	Nevogilde	Edifício Afonso Baldaia	Condomínio fechado				1	57			?						
	Nevogilde	Villa Foz	Condomínio fechado				1	29									
	Paranhos	Parque Arca d'Água	***Condomínio privado***				1	68									
	Ramalde	Andresas	Condomínio fechado				2	96									
	Ramalde	João de Deus	Condomínio fechado				1	69	2								
	Ramalde	São João Bosco	Condomínio fechado				2	120									
	Total do concelho	***16***	***14 CF + 2 CP***	2	14	0		944	7		11	5	7	4	1	0	2
Vila Nova de Gaia																	
	Arcozelo	Edifício Granjas	Condomínio fechado				1	82									
	Arcozelo	Edifício Millenium	Condomínio fechado				1	43			?						
	Arcozelo	VillaNasce	Condomínio fechado				1	87	17	1							
	Gulpilhares	Edifício Aldeia Mar	Condomínio fechado				3	46									
	Gulpilhares	Quinta das Marinhas	Condomínio fechado				2	24									
	Gulpilhares	Villa Cousteau	Condomínio fechado				1	35									
	Madalena	Dunas da Madalena	Condomínio fechado				1	18									
	Madalena	Madalena Park	Condomínio fechado				2										
	Madalena	Rua Moinho de Vento					1										
	Madalena	Pinhal da Encosta	Condomínio fechado				1	79	6								
	Madalena	Quinta do Mar	Condomínio fechado				2										
	Madalena	Terraços do Mar	Condomínio fechado				1	63	3								
	Oliveira do Douro	Quinta do Sardão	Condomínio fechado				6	29									
	Oliveira do Douro	Quinta dos Arcos	Condomínio fechado				2	14									
	Pedroso	Edifício Raposa	Condomínio fechado				2										
	Santo Ovídio	Plaza Condomínio	Condomínio fechado				1										
	São Félix da Marinha	Flor da Granja	Condomínio fechado				1	35									
	São Félix da Marinha	Marbella Granja	Condomínio fechado				1										
	São Pedro da Afurada	Arrábida Place	Condomínio fechado				2	150									
	São Pedro da Afurada	Arrábida Plaza					1										
	São Pedro da Afurada	Quinta das Chãs	Condomínio fechado				4	42									
	Valadares	CF em Valadares	Condomínio fechado				1	27									
	Vilar do Paraíso	Quinta da Ilha	Condomínio fechado				2	61									
	Total do concelho	***23***	***21 CF + 2 C***	4	19	0		835	26	1	13	2	8	3	0	2	5
GRANDE PORTO	***Total***	***76***	***63 CF + 13 CP***	18	61	2		4165	110	3	39	14	29	18	10	7	13
	% de condomínios unilbi ou multifamiliares ou mistos			23,68%	80,26%	2,63%											
	% de equipamentos do total dos 76 Condomínios										51,32%	18,42%	38,16%	23,68%	13,16%	9,21%	17,11%

QUADRO COM DADOS DOS CF

				Características do limite				Tipo de sistemas de segurança					
Concelho	**Freguesia**	**Designação**	**Tipo de Condomínio**	Muro	Vedação	Sebe Viva	Outros	Portão	Vídeo Porteiro	Porteiro	Segurança	Outros	OBS
Gondomar													
	Baguim do Monte	Parque das Camélias	Condomínio fechado	■				■					
	Foz do Sousa	Douro Terrace	Condomínio fechado	■				■					Casa do guarda
	Jovim	Liboso	Condomínio fechado										
	Jovim	Lugar do Outeiro	Condomínio fechado	■				■					
	Jovim	Quinta das Luzes	***Condomínio privado***										
	Rio Tinto	Edifício Campainha Sol	Condomínio fechado	■				■	■				
	Rio Tinto	Edifício Estrela d'Avenida	***Condomínio privado***	parcial				■	■				
	São Cosme	Murejães	Condomínio fechado										
	Valbom	Av Miguel Bombarda	Condomínio fechado	■				■					
	Valbom	Edifício Concórdia	Condomínio fechado	■				■					
	Valbom	Ribeira de Abade	Condomínio fechado										
	Valbom	Vila Verde	Condomínio fechado	■				■					
	Valbom	Villas Douro	Condomínio fechado	■									
	Total do concelho	***13***	***11 CF + 2 CP***	9				8	2				
Maia													
	Águas Santas	Aldeamento do Pinhal	Condomínio fechado	■						■			
	Águas Santas	Solar do Corim	Condomínio fechado										
	?	Jardins de Prejufe	Condomínio fechado	■				■					
	Maia	Brandinhais Parque	Condomínio fechado	■				■		■			
	Maia	Las Américas	Condomínio fechado										
	Padrão de Moreira	Residência Lidador	Condomínio fechado	■				■	■				
	Padrão de Moreira	Villa Real Maia	Condomínio fechado	■				■	■				
	São Pedro de Avioso	Nova Ribela Aldeamento	Condomínio fechado	■				■					
	Santa Maria do Avioso	Cidadelha	Condomínio fechado	■				■					
	Santa Maria do Avioso	Complexo habitacional	Condomínio fechado	■				■					
	Vila Nova da Telha	Porto Fino	***Condomínio privado***										
	Total do concelho	***11***	***10 CF + 1 CP***	8				7	2	2			
Matosinhos													
	Lavra	Edifício Praia Mar	Condomínio fechado	■				■					
	Lavra	Euromar	Condomínio fechado	■				■					
	Leça da PAlmeira	Paço da Boa Nova	Condomínio fechado	■				■			■		
	Matosinhos	Castelo do Prado	Condomínio fechado							?	?		
	Matosinhos	Condomínio Atlântico	***Condomínio privado***										
	Matosinhos	Edifício Rotunda	Condomínio fechado						■				
	Matosinhos	Edifício MIrafoz	***Condomínio privado***						■				
	Matosinhos	(Erquivalor)	***Condomínio privado***										
	Matosinhos	Simualva	***Condomínio privado***										
	Matosinhos	IDAL	***Condomínio privado***										
	Matosinhos	Maiplano	***Condomínio privado***										
	Perafita	Cabo das Marés	Condomínio fechado	■		■							
	Senhora da Hora	Azenha de Cima	Condomínio fechado	■				■	■				
	Total do concelho	***13***	***7 CF + 6 CP***										
Porto													
	Aldoar	Quinta da Bica	Condomínio fechado					■					Casa do Guarda
	Aldoar	Urbanização da Vilarinha	Condomínio fechado	■				■		■	■		Casa do Guarda
	Bonfim	Condomínio Antas	Condomínio fechado	■				■					
	Cedofeita	Palacete da Baronesa	Condomínio fechado	■				■					
	Foz do Douro	Alto de Vila	Condomínio fechado	■				■		■	■		Casa do Guarda
	Foz do Douro	Edifício Montebello	Condomínio fechado	■									
	Lordelo do Ouro	Douro Villa	Condomínio fechado	■									
	Lordelo do Ouro	Edifício Marechal	Condomínio fechado	parcial									Casa do Guarda
	Lordelo do Ouro	Varandas da Foz	Condomínio fechado	■									
	Massarelos	Edifício Olimpo	***Condomínio privado***										
	Nevogilde	Edifício Afonso Baldaia	Condomínio fechado	■				■		■			
	Nevogilde	Villa Foz	Condomínio fechado		■					■	■	■	Câmaras vigilância
	Paranhos	Parque Arca d'Água	***Condomínio privado***	parcial									
	Ramalde	Andresas	Condomínio fechado	■									
	Ramalde	João de Deus	Condomínio fechado	parcial									
	Ramalde	São João Bosco	Condomínio fechado	parcial				■					Casa do Guarda
	Total do concelho	***16***	***14 CF + 2 CP***	13	1			7		4	2		
Vila Nova de Gaia													
	Arcozelo	Edifício Granjas	Condomínio fechado	■									
	Arcozelo	Edifício Millenium	Condomínio fechado	parcial									
	Arcozelo	VillaNasce	Condomínio fechado	■				■					
	Gulpilhares	Edifício Aldeia Mar	Condomínio fechado	■				■					
	Gulpilhares	Quinta das Marinhas	Condomínio fechado	■				■					
	Gulpilhares	Villa Cousteau	Condomínio fechado	■				■					
	Madalena	Dunas da Madalena	Condomínio fechado	■				■					
	Madalena	Madalena Park	Condomínio fechado	■				■					
	Madalena	Rua Moinho de Vento		■				■					
	Madalena	Pinhal da Encosta	Condomínio fechado	parcial				■					
	Madalena	Quinta do Mar	Condomínio fechado	■				■					
	Madalena	Terraços do Mar	Condomínio fechado	■				■					
	Oliveira do Douro	Quinta do Sardão	Condomínio fechado	■				■					
	Oliveira do Douro	Quinta dos Arcos	Condomínio fechado	■				■					
	Pedroso	Edifício Raposa	Condomínio fechado	parcial				■					
	Santo Ovídio	Plaza Condomínio	Condomínio fechado	parcial				■					
	São Félix da Marinha	Flor da Granja	Condomínio fechado	■				■					
	São Félix da Marinha	Marbella Granja	Condomínio fechado	■				■					
	São Pedro da Afurada	Arrábida Place	Condomínio fechado	■				■					
	São Pedro da Afurada	Arrábida Plaza	Condomínio privado?										
	São Pedro da Afurada	Quinta das Chãs	Condomínio fechado	■				■					
	Valadares	CF em Valadares	Condomínio fechado	■				■					
	Vilar do Paraiso	Quinta da Ilha	Condomínio fechado	■				■					
	Total do concelho	***23***	***21 CF + 2 C***										
GRANDE PORTO	***Total***	***76***	***63 CF + 13 CP***										



FACULDADE DE ENGENHARIA
UNIVERSIDADE DO PORTO
BIBLIOTECA
0000078379