A "Cidade Criativa" e os modelos de regeneração urbana

Para uma análise crítica das Sociedades de Reabilitação Urbana

Dissertação elaborada no âmbito do **Mestrado em Reabilitação do Património Edificado** da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto sob a orientação científica da Prof. Doutora Isabel Vasquez e co-orientação do Prof. Doutor Fernando Brandão Alves

Susana Milão I Abril 2006

Agradecimentos

Ao meu grande amigo e colega de profissão, Sérgio Lima, agradeço a paciência, o diálogo, o espírito crítico e a partilha da experiência de um mestrado sobre reabilitação do património realizado na Universidade Nacional Autónoma do México.

À arquitecta Maria João Marques a disponibilidade e interesse demonstrado para a revisão final e para o arranjo gráfico da capa desta tese.

À Dr. Maria Manuel Borges os imprescindíveis conselhos para o cumprimento de normas e convenções.

Aos responsáveis das Sociedades de Reabilitação Urbana do Porto, Coimbra e Lisboa a disponibilização de informação.

RESUMO

No âmbito desta investigação procurou-se perceber que políticas urbanas ou conjunto de políticas estão a ser aplicadas no caso nacional e europeu para a resolução dos problemas das cidades e do seu conjunto patrimonial e quais os novos paradigmas associados à reabilitação do património urbano.

Neste sentido, a propósito das unidades de intervenção definidas com a recente legislação sobre o Regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas – o quarteirão, o pátio, a rua e o edifício, desenvolve-se uma análise sobre a reabilitação e regeneração urbana sob o conceito de "Cidade Criativa".

Através da análise de alguns casos europeus agrupados segundo as unidades de intervenção, pretende-se demonstrar as variedades tipológicas dentro da acção da regeneração evidenciando duas grandes alterações nas estratégias de política urbana – a escala de intervenção e o processo participativo pela acção sócio-cultural.
De seguida, reflecte-se sobre o modelo nacional das Sociedades de Reabilitação Urbana: três cidades portuguesas – Porto, Coimbra e Lisboa, cinco SRU e as diferentes respostas para o mesmo enquadramento legal.

O confronto deste modelo com a análise e estudo de casos transnacionais dos modelos de regeneração e intervenção no património urbano permite concluir, entre outras questões que, são privilegiados os promotores, os grandes grupos económicos, os investidores, não respondendo ao conceito de " Cidade Criativa". No entanto, a unidade de intervenção, no caso das SRU, é, inovadora na definição de uma escala intermédia de intervenção mais próxima do conjunto e da unidade de vizinhança.

ABSTRACT

In the range of this investigation, one has tried to perceive which urban politics or groups of politics are being applied, both in the national and european cases, for the resolution of the problems of the cities and of its patrimonial sets and which are the new paradigms associated to the rehabilitation of the urban patrimony.

In this sense, concerning the defined units of intervention referring the recent legislation on the exceptional Regime of urban rehabilitation for the historical zones and critical areas - the block, the patio, the street and the building, an analysis about the rehabilitation and urban regeneration under the concept of " Creative City" is carried out .

Through the analysis of some European cases, organized according to the units of intervention, one intends to demonstrate the typological varieties inside the action of regeneration, bringing out two great changes in the strategies of urban politics - the intervention scale and the participative process through the socio-cultural action.
Next, the national model of the Societies of Urban Rehabilitation is analyzed: three Portuguese cities - Porto, Coimbra and Lisbon, five SRU and the different answers for the same legal context.

The confrontation of this model with the analysis and study of the transnational cases of the models of regeneration and intervention in the urban patrimony allows us to conclude, among other issues, that the promoters, the great economical groups and the investors are privileged, when not answering to the concept of "Creative City". However, the unit of intervention, in the case of SRU, is innovative in the definition of an intermediate scale of intervention, closer to the group and to the unit of neighborhood.

ÍNDICE

Introdução

Objectivos, estruturação do conteúdo e metodologia utilizada..... 1

CAP.1

A mudança de paradigma na reabilitação do património urbano

1.1. Algumas considerações e reflexões..... 8

1.2. As unidades de intervenção no património urbano..... 17

1.3. A cidade criativa, noções e conceitos..... 33

CAP.2

Casos exemplares de estratégias de reabilitação urbana transnacionais

2.1. Oito paisagens urbanas em transformação..... 38

2.2. O quarteirão: conjuntos de quarteirões e espaços públicos..... 40

2.3. O pátio: vazio e interior de quarteirões..... 50

2.4. A rua: espaço público e comercial..... 57

2.5. O edifício: quartéis militares, fábricas, hospitais, palácios, etc..... 67

2.6. Perspectiva de avaliação..... 75

CAP.3

Análise crítica e estudo comparativo de um modelo nacional de intervenção no património urbano – Sociedades de Reabilitação Urbana

3.1. Origem e enquadramento legal..... 89

3.2. A SRU do Porto..... 92

3.3. A SRU de Coimbra..... 102

3.4. As SRU de Lisboa..... 114

3.5. Análise comparativa..... 127

Conclusão..... 135

Referências Bibliográficas..... 146

Índice das figuras..... 150

Anexos..... 156

Regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas, Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio.

Introdução

Perante o fenómeno de pandemia de acções e intervenções nas cidades como forma de resolução dos problemas da sociedade contemporânea e do seu património urbano[1] analisam-se, em duas frentes – o caso nacional das Sociedades de Reabilitação Urbana, SRU e o caso europeu das "cidades criativas". Assim, a propósito das unidades de intervenção definidas a propósito da recente legislação sobre o Regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas - o quarteirão, o pátio, a rua e o edifício, desenvolve-se uma análise sobre a reabilitação e regeneração urbana dentro do conceito de "Cidade Criativa", e que implicam o desenvolvimento sustentável pela acção sócio-cultural e pelo processo participativo.

Dentro deste conceito de "Cidade Criativa" de *Charles Landry*, a acção sócio-cultural, planeada e espontânea gera acção física e é regeneradora do tecido urbano, pelo que, coloca-se a parábola do "ovo e da galinha": - deverá surgir a acção cultural (com ou sem plano) e posteriormente a acção física (a arquitectura – com ou sem plano) ou surgirá num primeiro momento a acção física (a arquitectura – com ou sem plano) e posteriormente a acção cultural (com ou sem plano). Pretende-se responder à questão retórica analisando as mesmas unidades de intervenção definidas pela Legislação das SRU - o quarteirão, o pátio, a rua, o edifício em dois casos, por cada unidade, de cidades europeias inovadoras e criativas com a obrigatoriedade de existência ou conotação cultural, num primeiro ou segundo momento.

Então perante os modelos europeus e o modelo nacional que ilações e conhecimentos são possíveis retirar? O caso nacional, recente na sua implementação (com uma base legal de 2004), permite às cidades, caso o pretendam, a constituição de gabinetes de empresas público-privadas para a resolução dos problemas das zonas urbanos históricas, cuja conservação, recuperação e readaptação constituem um verdadeiro imperativo nacional. Os direitos de propriedade e o incentivo à iniciativa privada, aliados ao incremento da celeridade processual, são os grandes cavalos de batalha da intervenção no património urbano, com o objectivo último "de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental"[2]

Aparentemente, são inconciliáveis as duas frentes de análise – nacional e europeia – no entanto, pretende-se, pelo estudo de casos, testar as questões colocadas à mudança de paradigma[3] na reabilitação do património e, em última instância, dar contributos à praxis projectual no momento

---

[1] Conceito a desenvolver no capítulo 1

[2] Regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas, Decreto-Lei n.º 104/2004, 7 de Maio

Art.1.º 2

3 Definição retirada de http://pt.wikipedia.org/wiki/Paradigm, [consult. Fevereiro 206](…) É um pressuposto filosófico matriz, ou seja, uma teoria, um conhecimento que origina o estudo de um campo científico. Uma referência inicial como base de modelo para estudos e pesquisas.

das opções programáticas e funcionais de reutilização cultural dos invólucros patrimoniais ou na indução de actividades de âmbito cultural. Nesse sentido, considera-se necessária a ponderação e reflexão do Re-uso dos espaços, primordial no projecto de reabilitação que, frequentemente, assume a opção de atribuição de funções culturais.

Este trabalho de dissertação procura aliar a investigação, a experiência prática e profissional na área da Arquitectura, a experiência pedagógica no ensino de Arquitectura da disciplina de Projecto e o interesse e conhecimentos adquiridos com a experiência profissional e pedagógica na área da Animação Sócio-cultural. Interessa portanto, encontrar respostas e colocar questões para o exercício de projecto de Arquitectura e para a actividade profissional emergente da Animação Sócio-cultural. Nesse sentido, trata-se um trabalho especulativo de reflexão sobre as temáticas do exercício[4] projectual numa vertente interdisciplinar de um novo modo de olhar a cidade e os seus problemas e usá-lo como base de conhecimento e campo de hipóteses. A "arquitectura participativa"[5] e a necessidade premente da interdisciplinaridade, criam a necessidade de abordagens diversas, criativas na procura de uma nova forma de comunicar uns com os outros a partir do tema da Cidade, nomeadamente da Criativa.

O surgimento da legislação sobre o Regime Excepcional de Reabilitação Urbana para as zonas históricas e áreas críticas - Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio e com a definição das unidades de intervenção que corresponderá, regra geral, a um quarteirão, pátio ou rua, podendo em casos de particular interesse público corresponder a um edifício, tomou-se como ponto de partida essas mesmas unidades acima referidas para o estudo de casos europeus conotados com o conceito de "Cidade Criativa" como contraponto para posterior análise das SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana. Apesar de, aparentemente, as SRU estarem ligadas ao modelo do quarteirão, interessou destacar as outras unidades de intervenção possíveis como forma de avaliação e reflexão sobre a mudança de paradigma na reabilitação do património urbano ao caso nacional.

---

4 Igualmente, o tema aqui abordado é resultante do interesse e da experiência do projecto de investigação desenvolvido no *Máster* em "*Patoloxía e Restauración Arquitectónicas*", concluído em Setembro de 1996, organizado pela Escola Técnica Superior de Arquitectura da Universidade da Corunha em colaboração com o *Departamento de Tecnologias Arquitectónicas da U. P. de Madrid* e com o *Instituto Tecnológico da Galiza*. O trabalho final apresentado visava o "Estudo de um quarteirão no centro histórico do Porto, 3 edifícios charneira para a sua reabilitação" como um exercício de projecto de arquitectura, com as problemáticas da recuperação patrimonial na conjugação dos problemas da cidade. A partir da intervenção de 3 edifícios estrategicamente localizados – um deles com frente de rua e os restantes no interior do quarteirão, procurou-se exemplificar um projecto de carácter de renovação do edificado e do espaço público e semi-público no interior desse quarteirão. O efeito catalítico pela recuperação do edificado de uso cultural como potencial mobilizador de uma influência alastradora para o tecido urbano próximo – o quarteirão. A unidade e escala de intervenção e as opções programáticas, de carácter cultural, são as grandes questões dessa pesquisa e resultam nas preocupações reincidentes desta dissertação.

5 JONES, Peter; PETRESCU, Doina;TILL, Jeremy, *Architecture and Participation*, Londres, Taylor and Francis Group, 2005

O cruzamento da informação – unidades/cidade criativa e dos dados de recolha dos casos das SRU do Porto, Coimbra e Lisboa permitirão realizar uma avaliação crítica do modelo nacional, assim como dos modelos de planeamento[6] associados aos "Documentos Estratégicos"[7].
Interessa igualmente, à prática da actividade profissional, perceber o esquema e estrutura de funcionamento dos novos modelos de gestão do património, assim como das considerações mais recentes sobre a reabilitação e regeneração urbana; neste caso específico procura-se evidenciar, através do estudo de casos transnacionais, a importância do processo participativo e da acção sócio-cultural usando para o efeito o conceito de cidade criativa. Refira-se a propósito que, as SRU poderão abrir concurso para apresentação de propostas de Documentos Estratégicos[8], assim como a sociedade civil da área em causa (totalidade dos proprietários), poderá, directamente ou através de um promotor, apresentar à SRU proposta de Documento Estratégico.

Importa então perceber que políticas urbanas ou conjunto de politicas estão a ser aplicadas no caso nacional e europeu para a resolução dos problemas das cidades e do seu conjunto patrimonial? Quais os novos paradigmas projectuais na regeneração das cidades: arquitectura participativa, planeamento sustentável? Quais as mudanças e inovações nos processos utilizados e estratégias? Quais as medidas e recursos utilizados? Quais os graus de sucesso/insucesso e factores críticos associados?

De forma condensada, todas estas questões remetem para uma tónica central: a problematização das recentes medidas e estratégias, europeias e nacionais, associadas à regeneração e reabilitação do património urbano e a procura de uma resolução integrada dos problemas dos centros das cidades.

Neste sentido, esta investigação apresenta-se estruturada em seis capítulos que, correspondem a dois estratos de abordagem: o caso europeu e o nacional. No primeiro capítulo, procura-se fundamentar e sustentar a hipótese de que a mudança de paradigma na reabilitação do património urbano pode dar-se por dois grandes factores: a unidade de intervenção, e as teorias da reabilitação do património na conjugação com os modelos de sustentabilidade, do processo participativo e da acção sócio-cultural. Um dos fenómenos iniciados na última década de século

6 A opção de intervenção ser global ou por zonas prioritárias na definição da estratégia de intervenção permitem do ponto de vista do desenho urbano analisar os modelos subjacentes.

7 Designação dos documentos correspondente ao projecto-base da unidade de intervenção definida pela legislação em causa.

8 Projecto base de intervenção, no qual se descrevem as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne a habitação, acessibilidades, equipamentos, infra-estruturas ou espaço público, quando a intervenção inclua estas áreas, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a reflectir a ponderação entre os diversos interesses públicos relevantes.

XX é o da renovação dos centros urbanos e revitalização dos seus centros históricos de acordo com os novos princípios e valores da preservação do património associados às novas politicas de gestão. Em relação ao património arquitectónico, verificou-se a mudança de uma formulação restrita e delimitada, para uma visão ampla e integrada que pretende abranger o espaço urbano como um todo. Por um lado, temos o património urbano como aliado ao *city marketing,* ligado aos interesses turísticos, que por vezes desvirtua a identidade e a relação com a população local. Por outro lado, o conceito actual de Património valoriza os bens imateriais[9] – línguas, conhecimentos, tradições musicais, danças, etc. – as manifestações populares e a moderna cultura de massa.

Verifica-se, entretanto, um fenómeno paradoxal nas cidades: por um lado, de procura de uma certa museificação, e por outro lado, de espectáculo e impacto arquitectónico, pelos seus centros históricos, construção de centros culturais e de outras mega-estruturas monumentais, totalmente orientadas para o turismo cultural. Novas construções ou adaptações de marcos históricos com uma mudança de função, espaços de exposição transformados em estruturas arquitecturais, passam a ter um papel determinante na reestruturação das cidades e na economia global, e procuram, assim, recuperar a economia através dos equipamentos culturais e económicos. Neste sentido, os projectos de intervenção urbana contribuem para mudar a Imagem da Cidade e aumentar a sua atractividade. As políticas de *City Marketing* passaram, também a agir como instrumento nas questões de Gestão Urbana.
As políticas urbanas até aos anos 80 envolveram propostas que previam legislações quase idênticas para toda a cidade. No entanto, na mesma cidade podem coexistir diferentes processos de regeneração urbana. Aliás a nível europeu verifica-se que, cada caso corresponde a diferentes tipos de organização e de modelos, pela assunção da necessidade de uma lógica participativa em que se incorporem as necessidades do local e do global.

É assim que, no segundo capítulo, se pretende evidenciar os seguintes dois aspectos – a escala de intervenção e o conceito de "cidade criativa". A eleição deste tema pretende, igualmente, avaliar a relação da Arquitectura e do arquitecto com a cidade e com o património (para além do monumental) e encara as teorias de reabilitação urbana como uma interrogação sobre esta relação e os novos paradigmas subjacentes à atitude projectual. Existe, de facto, uma arquitectura urbana ou as políticas urbanas actuais afirmam a separação entre esta e a cidade? Se o espaço urbanizado reflecte uma ideia de cidade poder-se-á então questionar e avaliar como se posiciona a arquitectura no âmbito da sua produção, mediatizada por uma pratica e com os constrangimentos das políticas urbanas em causa.

[9] Veja-se a candidatura a Património Mundial da Unesco, em 2005, à cultura Galaico-Portuguesa das cidades fronteiriças do norte de Portugal e da região autónoma da Galiza.

Complementarmente, a influência das iniciativas, directivas, políticas e programas da União Europeia no planeamento nacional, de forma directa e indirecta, são igualmente, parte do objecto de estudo.

Nos capítulos 3 e 4, após evidenciar alguns exemplos europeus, com as características fundamentais da "cidade criativa", pretende-se reflectir sobre os respectivos políticas e efeitos como base para o estudo de casos do modelo nacional das Sociedades de Reabilitação Urbana: três cidades portuguesas – Porto, Coimbra e Lisboa, cinco SRU e as diferentes respostas para o mesmo enquadramento legal. Uma visão, análise e estudo de casos transnacionais dos novos modelos de reabilitação e intervenção no património urbano é, portanto determinante e necessária para uma avaliação do modelo nacional que, com o mesmo enquadramento legal originou modelos e estratégias diversas.

O valor dessa análise reside na necessidade de apreender, avaliar e integrar as experiências e os conhecimentos ao nível do planeamento, da gestão e das políticas urbanas, para quem projecta, integra e intervém no espaço urbano. Então, como é que face a estas mudanças, os modelos de regulação, o estado, a sociedade civil, os diferentes actores e intervenientes do processo, coexistem e se articulam?

Refira-se que, no âmbito desta investigação, a formação do território urbano será abordada complementarmente, uma vez que a bibliografia é extensa nesta matéria e o que se pretende é analisar a prática do urbanismo e a regulação de acções na regeneração urbana, na relação com a arquitectura urbana – teoria e prática. No entanto, para além deste facto, pretende-se ressaltar e enfatizar a necessidade de incrementar a investigação e a avaliação, lado a lado com a implementação das politicas e estratégias, e, não à posteriori, sem efeito ou acção directa nos processos.

Cap.1

A mudança de paradigma na reabilitação do património urbano

"O catálogo das formas é infinito: enquanto houver uma forma que não tenha encontrado a sua cidade, continuarão a nascer novas cidades. Onde as formas esgotam as suas variações e se desfazem, começa o fim das cidades."

CALVINO, Italo, *As cidades Invisíveis*, Lisboa, Teorema, 1999,p.142

1.1. Algumas considerações e reflexões

Estamos perante uma mudança no paradigma urbano segundo um dado incontornável: as cidades e os seus centros estão em crise. A desertificação dos centros urbanos levou, nos últimos 20 anos, ao surgimento de uma série de políticas e iniciativas com o reconhecimento da necessidade de os integrar na região e a nível nacional como um todo e tendo como alvo o aspecto físico e social.

Tendo em consideração que o domínio patrimonial, actualmente, vai para além do edifício isolado e compreende[10] os conjuntos edificados e o tecido urbano – quarteirões, bairros, aldeias, cidades e conjunto de cidades tal como enunciado na lista de património classificado pela UNESCO, o património urbano é aqui equacionado dentro do domínio do planeamento urbano. Aliás, defende-se que esta matéria obriga à confluência das duas áreas disciplinares - património e planeamento urbano: a cidade é um produto histórico de valor patrimonial, pelo que, se considera premente a necessidade de estabelecer uma relação sistémica entre as referidas áreas disciplinares, assim tal como com a geografia, a sociologia e a arquitectura (urbana), com a administração e o governo do território. O monumento é apenas uma peça do domínio do património urbano que, de forma mais abrangente, engloba o edificado, o espaço público e os bens imateriais (arte e cultura). Assim, a primeira premissa, sinal da mudança de paradigma, resulta da visão de conjunto aliada à necessidade de metodologias interdisciplinares.

Conforme referido por *Françoise Choay*[11] através da mediação do turismo cultural o património será o factor de aglutinação da sociedade global. Os bens colectivos prevalecem sobre os individuais, num período em que o estado social não é economicamente interventivo e depende da iniciativa privada (com uma legislação que privilegia o interesse público). O que suscita problemas, e leva a movimentos de "consenso/ contestação"[12] que exigem uma ponderação e avaliação crítica face ao enquadramento das teorias actuais para a sustentabilidade[13] baseada na necessidade de enquadrar os cidadãos como protagonistas, garantindo o envolvimento da comunidade. Daqui resulta o segundo factor de mudança, a acção colectiva e individual, e a gestão dessa dualidade de forças.

---

[10] CHOAY, Françoise, *A alegoria do património*, Lisboa, Edições 70, 2000

[11] Ibidem

[12] Ibidem

[13] Carta das Cidades Europeias para a Sustentabilidadde, 1994, Agenda 21 , Disponível em www: Consulta em www: http://www.anmp.pt/anmp/div2005/age21/docs/a20.pdf [consult. Junho de 2005]

O conceito de Desenvolvimento Sustentável surgiu[14] em 1987 no Relatório *Brundtland* definido como: "O processo de desenvolvimento que permite às gerações actuais satisfazerem as suas necessidades sem colocar em perigo a satisfação das necessidades das gerações futuras."
Estes objectivos passam pelo envolvimento das populações nos processos decisórios, passando por campanhas de sensibilização da população estudantil às problemáticas do desenvolvimento sustentável, e pelos novos modelos de planeamento e de arquitectura participativa.[15] A questão do desenvolvimento sustentável implica, contrariamente ao correntemente utilizado, o conceito de processo participativo que, no caso do património urbano se torna mais pertinente e justificado. Os centros das cidades, historicamente, são zonas densamente povoadas que nos tempos actuais se associam a zonas de exclusão e de fragilidade social e económica. Algumas cidades aderiram a este conceito da Agenda 21 Local a nível nacional, mas foram fundamentalmente os países nórdicos e do Reino Unido os grandes impulsionadores deste processo de envolvimento comunitário na regeneração urbana e cultural[16].

A intervenção no património urbano agrega diferentes conceitos, tais como os de regeneração, renovação, reabilitação, recuperação, salvaguarda, preservação, etc. A preservação e a salvaguarda do património constituem, como Maria Filoménica Barata referiu[17], um passivo e um activo. A memória produz identidade, contudo, a cidade é uma construção no espaço e no tempo em que a percepção individual não é integral, mas fragmentária e sujeita a referências e vivências. A imagem mental e a imaginabilidade da forma urbana resultam da legibilidade[18] e coerência das partes e do todo. A cidade é o produto e resultado de muitos actores e, apesar de

---

[14] Em 1992 realizou-se, no Rio de Janeiro, a Conferência das Nações Unidas sobre Ambiente e Desenvolvimento, a célebre Cimeira da Terra na qual foi definido e elaborado o plano de acção para o Desenvolvimento Sustentável, a Agenda 21. Dois anos após a Cimeira da Terra, realizou-se, em *Aalborg*, a 1ª Conferência Europeia das Cidades e Vilas Sustentáveis, na qual foi elaborada a Carta de *Aalborg*, com um conjunto de princípios que os seus signatários se comprometem a cumprir em prol da sustentabilidade dos seus concelhos. As cidades signatárias da carta de *Aalborg*14, tomando consciência de que o actual modelo urbano de vida é o principal responsável pela destruição do ambiente, comprometem-se a trabalhar junto das comunidades em busca da sustentabilidade, assumindo a responsabilidade pela resolução das próprias dificuldades e desequilíbrios, e encorajando-se mutuamente a conceber planos de acção local, com base nos seguintes princípios: minimização do impacto do crescimento sobre o território, optimização do uso dos recursos, revitalização económica e social dos espaços urbanos e luta contra a exclusão social e a marginalidade.
A 3ª Conferência em 2000, na cidade de *Hannover*, a Cimeira de Joanesburgo, em 2002, e a 4ª Conferência Europeia das Cidades e Vilas Sustentáveis aprovaram os compromissos de *Aalborg* que reforçam e actualizam os objectivos da Agenda 21 Local.

[15] A questão da encomenda dos "clientes" e os desejos dos utilizadores e o impacto das intervenções na comunidade é abordada por Peter Jones, Doina Petrescu e Jeremy Hill na publicação "Architecture and Participation"

[16] A Agenda 21 para as Artes e Cultura foi realizada no Fórum das Culturas em 2004 em Barcelona, onde foram apresentados alguns exemplos de práticas da "arquitectura participativa".

[17] *Estudos/Património*, IPPAR, Nº6,Lisboa, 2004

[18] LYNCH, Kevin, *A Imagem da Cidade*, Lisboa, Edições 70, 1988

poder apresentar-se estável por algum tempo, está sempre e continuamente em modificação. Mas as heranças patrimoniais de edifícios e espaços públicos correntes poderão, na cidade consolidada, ser equacionáveis perante a pertinência social e económica da intervenção. Existirá uma política de salvaguarda que garanta a sobrevivência do património colectivo sobre os interesses privados? E que tipo de politicas interventivas: de fachada, de reconstituição ou *pastiche* histórico, de cristalização através do uso de técnicas tradicionais e da manutenção das tipologias. Em Portugal, o património cultural cuja definição cabe ao Estado[19], no enquadramento legal de 2001, é entendido como sendo dinâmico no sentido de preservar e transmitir a herança cultural de cada geração. Também neste conceito o património adquire um significado mais abrangente, englobando os contextos e bens imateriais. Com esta definição tudo se torna passível de classificação, e de facto, tem-se vindo a alargar o campo de classificação para além dos monumentos históricos, tal como para as paisagens urbanas e rurais, o património industrial, a arquitectura do séc. XX, a arquitectura vernacular, a arquitectura do espectáculo[20], etc. O alargamento das tipologias patrimoniais classificáveis aparenta levantar dificuldades mas permite impor a necessidade de fundamentar e justificar os critérios da intervenção, inclusive no património por classificar e não monumental.

Resumindo, o terceiro argumento para a mudança de paradigma resulta do alargamento do conceito de património e da necessidade de fundamentar a estratégia face ao critério da intervenção: o património urbano e a regeneração urbana.

A invenção do conceito de património urbano é explorada por *Françoise Choay* que lhe dedica um capítulo da sua Alegoria do Património[21] desvendando as origens nas intervenções de *Haussman* em Paris e no Reino Unido pelas teorias de *Ruskin*. Apesar de díspares e aparentemente opostas, a destruição e demolição em oposição à conservação e preservação, servem de base à fundamentação deste conceito.

Com uma resistência de séculos, até meados do séc. XX, em aceitar a cidade histórica contrariamente à de monumento histórico, a cidade é ainda vista do ponto de vista histórico, político e religioso, mas não do ponto de vista do espaço e do seu desenho urbano. Aliás, as pré-existências não são tidas em conta nem encaradas enquanto valor patrimonial, e por questões higienistas e pela influência do modernismo, são alvo de demolição e de acções de "limpeza" urbana. A noção de património histórico urbano surge na oposição aos processos de urbanização dominantes.

---

[19] Dec. Lei nº 107/2001 de 8 de Dezembro – Bases da politica e do regime de protecção e valorização do património cultural

[20] Lei do mecenato cultural

[21] CHOAY, Françoise, op. Cit.

Ruskin, apesar do seu discurso conservador e moralista, acaba por ser o primeiro a ter em conta o valor patrimonial urbano ao insurgir-se contra a intervenção de *Haussman* de demolição do tecido urbano e a falta de respeito para com a arquitectura doméstica e a identidade local.

O arquitecto Vienense *Camille Sitte* (1843-1903) com a obra: "A urbanização nos seus princípios estéticos" fez dele o criador da morfologia urbana a partir do paradigma de praça pública e o levantamento histórico de centros históricos. O carácter pedagógico e base fundamental do trabalho do urbanista pelo estudo e recolha histórica da morfologia urbana aproximam-se de *Viollet-le-duc* na obra "*Entretiens sur l´architecture*" numa ruptura histórica entre um passado e um presente em ebulição na transição do séc. XX. O aspecto museológico da cidade é valorizado sobre a ideia de preservação, a reconstituição histórica, fantasiosa e, no campo da suposição demarca-se da visão de conservação pura de *Ruskin* ou do historicismo de *Viollet-le Duc*.

Os CIAM, na primeira metade do séc. XX, recusam a noção de cidade histórica e arrasam com a cidade preservando alguns monumentos simbólicos, de que são exemplos o plano *Voisin* em Paris e os centros históricos medievais de zonas urbanas, tal como o Estado Novo em Portugal, para deixar visíveis e engrandecidos os grandes monumentos.

A figura memorial, histórica (papel museológico) e por último a figura historial, que sintetiza e supera os significados anteriores, segundo *Françoise Choay* constitui o cerne das questões sobre os tecidos urbanos históricos. Esta figura surgiu na obra de *G. Giovannoni* (1873-1943) que concede aos centros históricos um valor de uso e museológico e os integra na concepção geral territorial. É este o primeiro autor a usar o termo de património urbano, apesar de polémico e conotado com o fascismo italiano; foi percursor e em parte premonitório nas suas teorias enunciadas na obra – *Vechie città et edilizia nuova*, 1931. Desenvolve a partir da comunicação e do conceito de redes e da criação de unidades de vizinhança: centros, bairros e núcleos associados à compatibilidade de usos; uma concepção de cidade histórica viva. Três grandes princípios estão subjacentes à sua doutrina, sendo um dos princípios a integração do fragmento urbano num plano de ordenamento regional e territorial: a legitimação do seu valor de uso pela articulação com as redes de organização e pela manutenção do carácter social da população, assim como, dos monumento e dos conjuntos históricos onde se inserem. Por fim, os conjuntos históricos pedem procedimentos de restauro semelhantes aos de *Boito* e *Riegl* para os monumentos, respeitar a escala e morfologia dos conjuntos e as relações originais que ligam as parcelas e as vias de comunicação e encontrar o equilíbrio entre as forças e dinâmicas urbanas. Perfeitamente actuais e pertinentes, as recomendações de *Giovannoni* levantam questões ao acto projectual[22] e passam pelo respeito

[22] Responsável, em parte, pela manutenção do património histórico de Itália, impediu demolições e intervenções em nome da grandiosa pátria. Foi responsável pelo plano de recuperação de Bergamo com a ligação da parte nova com o centro urbano.

do ambiente e espírito histórico[23], em simultâneo com a necessidade de implementar demolições pontuais para ir de encontro à configuração espacial original.

Um outro sinal da mudança de paradigma resulta da consideração do valor do património histórico na era da indústria e do turismo cultural**.** Que aspectos devem ser privilegiados na politica cultural e na politica urbana ligada à reabilitação? Preservar e promover a herança cultural, a identidade cultural e fomentar a pluralidade de públicos para os organismos com tutela directa do estado, e públicos mais restritos para os espaços independentes.
O conceito de monumento surge associado à ideia de antiguidade no séc. XV, e segundo *Riegl*, os edifícios do período pré-industrial passam a ser objectos de culto, relíquias patrimoniais e mais recentemente associam-se à indústria e turismo cultural. A cultura surge de forma pioneira nos anos sessenta, integrada numa politica cultural estatal, na criação do Ministério dos Negócios Culturais Franceses, que entretanto se designará da Cultura[24].
Os monumentos e o património histórico adquirem um valor de uso e atracção, e assumem uma reutilização da função inicial, como viabilização à sua preservação.



Figura 1.1, vermelho para peões e viaturas em Valladolid, numa parábola à dualidade da reabilitação reconstruir/ construir.



Figura 1.2, a comemoração do *Jacobeo* na cidade da Corunha afixada no parque de estacionamento da "Torre de Hércules"



Figura 1.3, exemplo de Outdoor de um projecto de recuperação do património monumental em Valladolid, Espanha

Como factor para a mudança de paradigma na reabilitação do património temos o turismo de massas e de elite, motores e fomentadores de uma economia ligada ao recreio e ao lazer. Associadas a este fenómeno da recuperação, restauro e adaptação do património ao turismo e à indústria cultural, *Françoise Choay* estabelece seis categorias: a conservação e restauro, a encenação, a animação, a modernização, a rentabilização e a entrega.
A "Conservação" nas últimas décadas atingiu extremos no campo de experimentação química e biológica. As técnicas de tratamento da pedra, madeira e outros materiais construtivos foram

[23] *Cerdá* propõe a primeira história geral e estrutural da cidade, pois a ausência de registros cadastrais e de informação planificada demonstra a falta de valor.

[24] *André Malraux*, ministro francês responsável pela política cultural francesa, concebeu as casas da cultura como solução aos problemas sociais e de exclusão da sociedade francesa. As questões económicas associadas à manutenção destes equipamentos equacionaram esta solução.

sendo sucessivamente experimentadas, algumas pondo em causa as técnicas anteriores e o próprio material de base. Os monumentos e a sua pele exterior ganharam uma nova expressão pela limpeza e depuração. A patine e as marcas do tempo perderam-se nesta nova versão purificada de injecções reconstituintes e produtos adstringentes. A reconstituição histórica, o restauro inventivo e a demolição de próteses edificadas sem valor aparente são legitimadas em nome de um restauro e reposição da verdade patrimonial.

A "Encenação" e "Animação", a primeira a partir da iluminação e a espectularização monumental, e, a segunda, pela introdução de actividades e acontecimentos efémeros e de legendas, sinalécticas com a história comentada, levam uma nova relação entre o utilizador e o objecto patrimonial.

A "Modernização" e a introdução de novos materiais levam ao desvio da atenção e à transferência de valores e à rentabilização enquanto suporte publicitário ou produto de *merchandising*. Por fim, a "Entrega" conota-se com a acessibilidade e facilidade de acesso, parques automóveis e caravanas turísticas.

Concluindo, a integração nos modos de estar e de vida da sociedade contemporânea passa pela reutilização mas, por vezes, esta mudança de destino não é encarada enquanto operação delicada e complexa. As funções culturais[25] (museus, escolas, arquivos, bibliotecas, etc.) concorrem com as utilitárias e de prestígio (militares, hospitalares, ministérios, hotéis, etc.) e as correntes (escritórios, habitação, comércio). A cidade histórica não é mais do que um extracto do sistema urbano, com o simbolismo e identidade próprio, numa interrelação de forças com a cidade nova.



Figura 1.4, Centro Histórico de Valladolid, Espanha



Figura 1.5, recuperação e construção de ampliação de edifício de valor patrimonial em valladolid, Espanha



Figura 1.6, Centro Histórico de Valladolid, Espanha

O último factor, as recomendações, convenções e cartas internacionais, a enunciar resulta dos efeitos da globalização que, levaram, em 1972 com a conferência[26] da UNESCO, à redacção da

25 CHOAY, Françoise, op. cit, P.194

26 A conferencia geral da Organização das Nações Unidas para Educação, a Ciência e a Cultura, reuniu em Paris, de 17 de Outubro a 21 de Novembro de 1972 - décima sétima sessão

Convenção para a Protecção do Património Mundial, Cultural e Natural. Aí, foram definidos os valores patrimoniais mundiais e de referência universal e a protecção e definição dos mesmos, especificamente património cultural e natural. Foi, igualmente, definida a protecção a nível nacional e internacional e foi criado para o efeito o Comité de Património Mundial.

O património cultural passa, assim, a ser definido como sendo "monumentos, conjuntos edificados, sítios de valor universal excepcional do ponto de vista histórico, estético, etnológico ou antropológico e natural e o património natural por monumentos constituídos por formações físicas e biológicas, formações geológicas e fisiográficas e os sítios naturais ou as áreas naturais estritamente delimitadas detentoras de valor universal excepcional do ponto de vista da ciência, da conservação ou da beleza natural".

É definida a cada dois anos a "Lista do Património Mundial" com os valores considerados universais e excepcionais, assim como aqueles em perigo, seja por questões de abandono e degradação, cataclismo natural ou por acções de destruição por operações urbanísticas e de interesse imobiliário. Esta classificação tem por objectivo a protecção, a conservação, a valorização e a revitalização dos bens patrimoniais e recorre à cooperação com organizações como o Centro Internacional de Estudos para a Conservação e a Restauração dos Bens Culturais (ICCROM), o Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios (ICOMOS) e à União Internacional para a Conservação da Natureza e seus Recursos (UICN), bem como a outros organismos públicos e privados. É sustentado por fundos, resultado das contribuições obrigatórias e voluntárias dos estados membros[27] e por outras organizações públicas e privadas e criou um conjunto de obrigações quanto à definição, preservação e valorização do património a nível nacional e um sentido global de pertença e de fundação de um património colectivo internacional.

A baliza temporal, entretanto, estendeu-se para além do período pós-industrial e expandiu-se também tipologicamente: aos espaços industriais, domésticos e rurais. Actualmente, segundo F.Choay, sofre-se do complexo da Arca de Noé lado a lado com incoerências na defesa dos direitos patrimoniais. Em Portugal, dois organismos estatais dividem e disputam a regulação patrimonial – IPPAR e DGEMN[28], e os centros urbanos assiste-se à partilha do território por gabinetes no centro histórico, GTL, SRU, PRAUD, etc. Aqueles afectos ao ministério da Cultura estão neste momento a ser reestruturados, tendo a imprensa[29] divulgado a possibilidade de junção do IPPAR, IPA[30] e o do IPM[31] com IPCR[32]. Aparentemente, a articulação e possibilidade de agregação do

[27] Foi ratificado por 21 países, e em 1991 por 112 países dos cinco continentes.

[28] Entretanto extinta.

[29] Jornal Público, secção cultura, 27 de Janeiro de 2006

[30] Instituto Português de Arqueologia

[31] Instituto Português de Museus

[32] Instituto Português de Conservação e Restauro

IPPAR e DGEMN[33] está a ser posta em causa[34], ficando a segunda entidade responsável pelas obras e a primeira pela emissão de pareceres. A sobreposição e disseminação de entidades e serviços, com as suas políticas culturais e patrimoniais e estratégias diversas levam a uma intervenção e visão fragmentária do património. Com diferentes tutelas, o Ministério da Cultura e o Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território, a articulação e definição de politicas e estratégias é remetido para o programa de governo e para as definições supra estatais, ao nível europeu e Mundial.

Aliás, neste período de globalização e de "*Uncertain States of Europe*"[35] por oposição e rábula aos "*United States of América*" , a sigla resultante – USE – identifica igualmente o uso, as excepções e erupções urbanas dos estados e nações europeias. Esta visão europeísta que resulta da transferência do local, regional para o nacional e supranacional é fundamental numa análise do património e das suas políticas urbanas e culturais. As recomendações da UNESCO e das Cartas de Internacionais – Veneza, ICOMOS[36] já não são as únicas cartilhas orientadoras da intervenção local no património. Estando Portugal integrado na União Europeia desde 1986, os últimos princípios orientadores do conselho da Europa, sob a égide de governação Portuguesa, sobre Cultura e património e a Convenção Cultural Europeia[37] definiram um quadro das actividades em matéria de educação, de cultura, de património, de desporto e de juventude.

A recuperação, restauro, reabilitação são termos associados ao património que evoluíram consoante as teorias e conceitos foram sendo postos em causa. A ligação disciplinar com o planeamento fez emergir o conceito de regeneração urbana que resulta de uma designação anglo-saxónica com origem na segunda metade do séc. XX, tendo inicialmente os debates sobre este tema surgido nos anos 60 a propósito da reconquista física, económica e social de espaços industriais.

A regeneração urbana é um conceito mais abrangente do que o conceito de renovação urbana. Com efeito, ela está associada mais particularmente à reconquista dos espaços devolutos dos

---

33 A tutela desta Direcção é do Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território enquanto os restantes são do Ministério da Cultura

34 Assim como, estás a ser considerada a criação de um Instituto de Bens Culturais, para o património móvel e imóvel. Até aqui a divisão fazia-se ao nível do património, sendo o classificado responsabilidade do IPPAR, e sendo o DGEMN responsável pelo restante património do estado.

35 USE - conceito criado por Stephano Boeri e o Grupo Multiplicity de Milão. Actualmente Stephano Boeri é director da Revista Domus e professor da faculdade de arquitectura de Veneza

36 Conselho Internacional de monumentos e sítios - organização internacional não-governamental mundial, associação cívica que integra profissionais voluntários e especialistas em conservação de monumentos e sítios históricos. É ligado à Unesco, que propõe os bens com a classificação de Património Cultural da Humanidade. O ICOMOS foi criado em 1964, durante o II Congresso Internacional de Arquitectos, em Veneza, ocasião em que foi escrita a declaração internacional de princípios norteadores de todas as acções de restauro.

37 Actualmente, é de 48 o número de Estados europeus que aderiram à Convenção e tomam parte nos trabalhos do Conselho nesses domínios.

centros das cidades, resultantes da deslocação das indústrias para as periferias e da passagem e transformação para uma economia urbana mais terciária. Numerosos espaços urbanos inadaptados às evoluções mais recentes constituem zonas expectantes cujo declínio e abandono, bem como dos quarteirões envolventes criam um círculo vicioso de degradação física, social e económica. A evolução e difusão do conceito fazem com que seja aplicado actualmente a designação de regeneração urbana a todas as acções que contribuam para a transformação e dinamização física e social de uma determinada zona das cidades.

De *Françoise Choay* a *Manuel Castells*, entre outros, a cidade deu lugar ao "urbano", que mais do que uma enunciação de conceitos, revela uma necessidade de reflexão e revisão[38] sobre a cidade. Propõe-se, aqui, uma metodologia, tendo por base os conceitos enunciados e evidenciando a unidade de intervenção (desenho urbano) e a cidade criativa/ acção sócio-cultural (ciências sociais) como dois binómios destacados dos factores de mudança do paradigma da reabilitação e regeneração urbana.

[38] PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro; CABRAL, João, *Gestão das cidades, Relatório sobre politicas de Cidade – uma introdução,* nº 35, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 2002

1.2. As unidades de intervenção no património urbano

Tendo por base as unidades de intervenção no património urbano contempladas na recente legislação das Sociedades de Reabilitação Urbana – o quarteirão, o pátio, a rua e o edifício (em casos de particular interesse público) procura-se definir conceitos e questionar a pertinência desta divisão tipológica sob o ponto de vista do desenho urbano e das ciências sociais, tendo em vista a referida mudança de paradigma da reabilitação, pela escala de intervenção. *Camillo Sitte* referia que havia três sistemas de construção das cidades: ortogonal, radial e triangular. Estes princípios de razão técnica e geométrica definem maioritariamente as malhas e traçados urbanos das nossas cidades que, por sua vez definem o traçado viário, a rua, e a morfologia do edificado – o quarteirão, o pátio e o edifício.

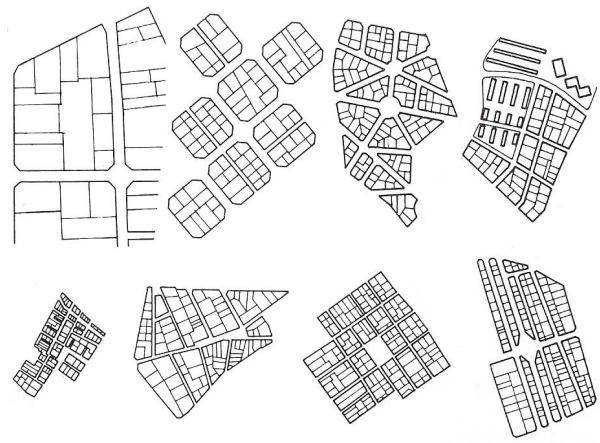


Figura 1.7 - Excertos urbanos[39]

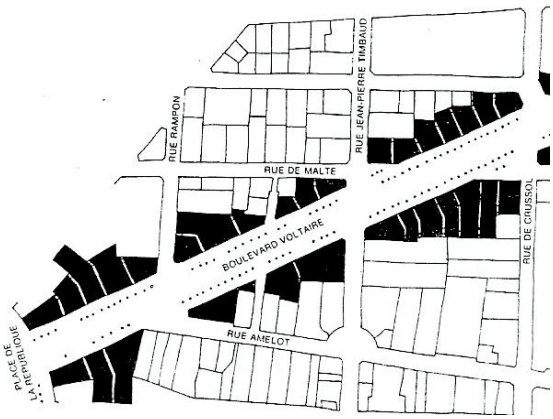


Figura 1.8 - A Intervenção de *Haussman*, em Paris, de abertura de ruas e de quarteirões[40]

A unidade de intervenção poderá, no modelo das Sociedades de Reabilitação Urbana ser o quarteirão. O quarteirão tem subjacente uma concepção de cidade[41]. A génese do quarteirão está associada a um processo de divisão do território e da propriedade, decorrente da sua urbanização e densificação construtiva e simultaneamente relaciona as características espaciais e morfológicas desta unidade urbana com a formação e história da cidade. O quarteirão caracteriza a cidade europeia até ao séc. XIX que, entretanto o transforma e o séc. XX põe-no em questão. Mas hoje as cidades precisam de ser pensadas para além da sua dimensão física, do

39 ROWE, Colin; KOETTER, Fred - *Ciudad Collage*, Barcelona, Gustavo Gili REPRINTS, 1998

40 PANERAI, *Philippe, Formas urbanas:de la manzana al bloque*, Barcelona, Gustavo Gili, 1986

41 RAMOS, Rui Jorge Garcia, *Relatório : o quarteirão como ideia da cidade*. Relatório de aula teórico-prática apresentado na Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto no âmbito das Provas de aptidão pedagógica e capacidade cientifica, Porto [s.n], 1990

desenho dos edifícios e dos sistemas de circulação. Em todas as culturas, a forma arquitectónica e o desenho das cidades são uma expressão[42] da interacção filosófica entre as forças de tensão entre o espaço (vazio) e a massa (cheio) que, por sua vez reflectem a relação do homem com a natureza e o universo. Mas o quarteirão engloba uma dimensão física, social e cultural numa lógica de espaços, de cheios e vazios, que constituem o tecido ou malha urbana em que esta unidade, do quarteirão e do bairro são elementos determinantes de enquadramento das políticas urbanas actuais de intervenção no património urbano. O espaço físico do quarteirão, do bairro, eixo ou conjunto urbano definem as unidades urbanas, e, por sua vez, os modelos, tendo a cidade como uma arquitectura, ou definindo uma arquitectura urbana na relação da organização espacial com a prática social e cultural. Na dimensão física da cidade, a lógica de espaços, o tecido urbano[43], têm, como o quarteirão, um papel determinante.

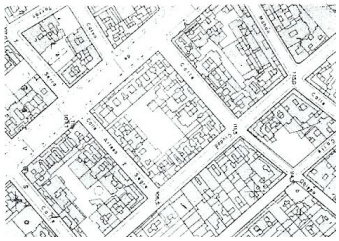
O tecido urbano, a malha urbana, do ponto de vista da morfologia poderão ser regulares/ irregulares, espontâneos/projectados, ordenados/desordenados, conservados/degradados, homogéneos/ heterogéneos na conjugação dos cheios com os vazios. Os espaços públicos, vazios da malha, conectam-se entre si através de uma rede de relações perceptivas e de uso (viário e pedonal). Os edifícios, os cheios da malha, enquadram-se em tipos edificatórios de um determinado período histórico, sistema construtivo e função/ uso (habitação, indústria, serviços, etc.). Segundo *Noguera*[44] cada tipo edificatório define um modo de ocupação da parcela, o que se questiona na cidade contemporânea, pois os usos mistos e os tipos arquitectónicos são menos evidentes e mais híbridos. No entanto, interessa destacar a definição de "sistemas de ordenação" pela aplicabilidade e pertinência ao tema em questão. Os sistemas enunciados distinguem por parâmetros, as agrupações necessários na proposta de normas e regulamentos, e que se dividem em 3 sistemas fundamentais: pelo alinhamento do plano da fachada, pela edificação isolada (tamanho da parcela, ocupação, volume edificável, distâncias aos limites, etc.) e pela definição da volumetria (características geométricas do volume).
O tecido urbano vai-se formando mediante o processo de definição de espaços públicos e espaços parcelados, e a construção do lugar é suporte de actividades e objecto de políticas.

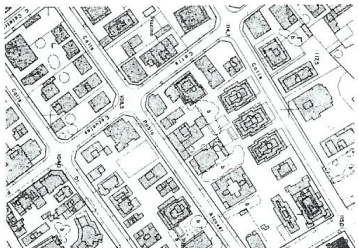
---

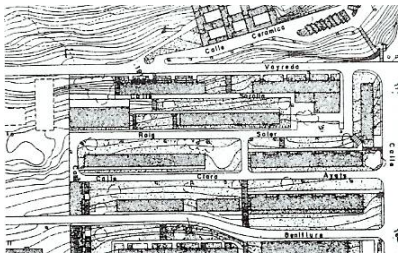
42 BACON, Edmund, *Design of cities*,Chicago, Penguim Books, 1974

43 Tecido urbano e trama urbana é a morfologia de uma área da cidade que resulta do desenho do espaço público e dos espaços parcelados - as edificações.

44 NOGUERA, Juli Esteban, *Elementos de ordenación urbanística*, Barcelona, Colegio Oficial de Arquitectos de Catalunha, 1987







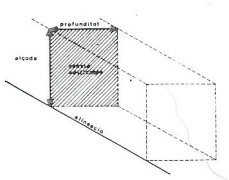


Figura 1.9 - Tipo edificatório: pelo alinhamento de fachada[45]

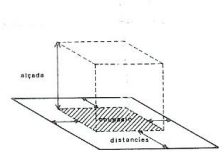


Figura 1.10 - Tipo edificatório: pela edificação isolada[46]

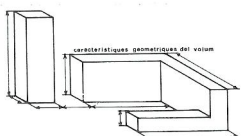


Figura 1.11 - Tipo edificatório: pela definição da volumetria[47]

É importante realçar a rua e o seu traçado na definição dos edifícios e dos quarteirões. O perfil transversal mostra como se articula o espaço/ corredor público da rua com os edifícios, os equipamentos, a arborização, os acessos ao edifício, ao quarteirão e pátios, e como se processa a circulação de pessoas e automóveis.

O espaço urbano pretende claramente definir-se quanto à propriedade pública e privada que correspondem em linhas gerais a duas características do solo – o espaço de domínio público, o vazio e o espaço privado, edificado de domínio privado.

Adoptando as definições de *Solà-Morales* para a cidade os factores determinantes para a formação do tecido urbano correspondem ao parcelamento, urbanização e edificação. Na primeira situação a divisão de propriedade, constituem o "cheio" [48]do espaço urbano, na segunda, corresponde à transformação de solo rural em espaço urbano e corresponde à infraestruturação e ligação entre as partes com o território envolvente e por fim a edificação diz respeito à construção segundo dimensão do lote, cércea, tipologia, etc.

Estes factores não se conjugam em simultâneo na conformação do espaço urbano e, na variação reside a razão para as diferentes formas urbanas. Na cidade em "colisão", com a política de

[45] NOGUERA, Juli Esteban, op. Cit.

[46] Ibidem

[47] Ibidem

[48] Ibidem

"Bricolagem"[49], o quarteirão é também o resultado deste processo heterogéneo que, consoante os contextos urbanos, determina desenhos e formalizações urbanas distintas, tais como:

a) Intervenções sobre a cidade pré-existente, com demolições e limpezas urbanas

- o quarteirão de *Haussman*, 1853-1870
- o quarteirão *Cerdá*, 1859
- o plano das avenidas novas de Lisboa – Ressano Garcia, 1904
- o quarteirão-edifício do plano *Voisin*, *Le Corbusier,*1925
- o quarteirão da Vila Olímpica Barcelona, 1992

b) Intervenções de raiz a propósito da reconstrução pós-guerra e de pós-acidentes naturais

- o quarteirão Pombalino e o Chiado, após o terramoto – Eugénio dos Santos, 1780
- o quarteirão Amesterdão do plano *Berlage*, 1915
- o quarteirão de Berlim, fragmentado e resultado da reconstrução pós-guerra, e o IBA Berlim nos anos oitenta.



Figura 1.12 - O negativo/positivo do edificado[50]



Figura 1.13 - Pedaços cidade, cidade collaage[51]

O quarteirão projectado, pode constituir regra e modelo de relações formais e espaciais internas e externas da subdivisão do cadastro, espaço construído e vazio. Neste caso, o parcelamento, urbanização e edificação ocorrem em simultâneo. Ou então o quarteirão projectado, pode constituir-se com a divisão de propriedade seguido do traçado da rua e infra estruturação.

As características formais e tipológicas do quarteirão correspondem à variação da área construída e da relação com o espaço vazio e com o processo de edificação. Depende igualmente do facto de ser um projecto global de intervenção na cidade associado a uma ideia de plano ou de intervenções pontuais desfasadas no tempo.

---

[49] Ibidem

[50] ROWE, Colin, op. Cit.

[51] Ibidem

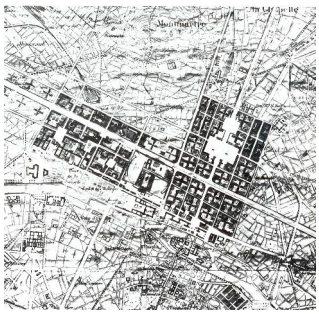


Figura 1.14 -Plan voisin, Paris de le Corbusier 1925[52]

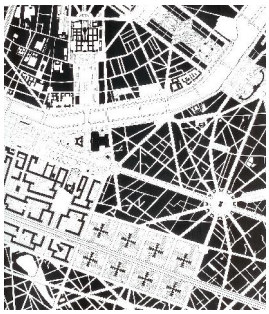


Figura 1.15 – O Plan Voisin mais pormenorizado com o desenho de uma malha ortogonal de quarteirões sobre a existente de configuração predominantemente radial[53]

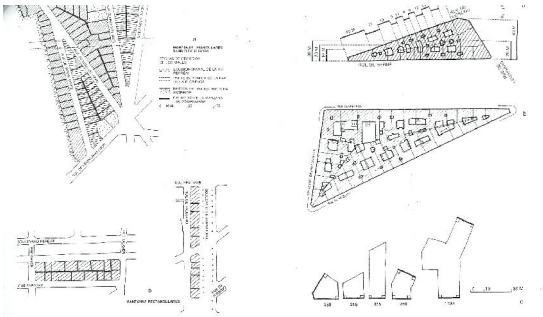


Figura 1.16 - Quarteirões triangulares (resultado do encontro de formas radiais) e rectangulares. [54]

Conforme referido por *Testa*, Siza Vieira, fornece um modelo físico para algumas questões com o projecto de reestruturação de três quarteirões em Berlim[55]. A IBA aborda a reconstrução da cidade quarteirão a quarteirão e no programa para *Kreuzberg*, os objectivos passavam por "ir ao encontro e não contra a forma urbana". Na maior parte das abordagens, os projectos encomendados propõem a réplica das estruturas pré-existentes, e em particular a consolidação do perímetro convencional. As propostas de Siza recusam uma posição mimética e "(...)era necessário ter em conta o sítio e analisar as razões para a fragmentação deste sector. Procurei reunir estes fragmentos sem esconder a sua realidade, e aproximá-los de outros fragmentos. Era preciso, aqui, utilizar um sistema (...)". Neste sistema os grandes quarteirões foram subdivididos em lotes regulares formando um perímetro contínuo. Ao longo do tempo foram-se construindo anexos perpendiculares à rua e nos pátios interiores (típicos desta área). A abordagem de Siza põe em causa o plano de fachada e induz o espaço público ao interior do quarteirão.



Figura 1.17 - Reconversão de três quarteirões, projectos para kreuzberg[56]

52 ROWE, Colin – op. cit.

53 Ibidem

54 PANERAI, Philippe R.; CASTEX, Jean; DEPAULE, Jean-Charles; *Formas urbanas: de la manzana al bloque*. Gustavo Gili, Barcelona, 1986

55 Projectos encomendados pela exposição internacional de construção de Berlim – IBA

56 TESTA, Peter . *A Arquitectura de Álvaro Siza*, Porto, Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, 1988

O modelo de quarteirões da cidade histórica foi sustentado teoricamente nos anos 70 por *Rob* e *Léon Krier*, tendo sido colocado em prática em Berlim – *Postdam*. No livro publicado e traduzido para Português em 1999 de *Léon Krier*, apesar da visão historicista e moralista deste autor, destaca-se um capítulo[57] sobre a cidade policêntrica das comunidades urbanas. Quanto às "cidades na cidade", na morfologia urbana, estrutura e forma do bairro urbano, *Krier* apresenta a nova divisão urbana – o quarteirão/ bairro com a dimensão máxima de 33 hectares e 10.000 habitantes. Com o objectivo fundamental de reduzir o tempo e espaço a percorrer entre residência, trabalho e lazer, a dimensão desta unidade é definida pelo movimento e percurso quotidiano do peão (teoria dos 10 minutos). As relações de proximidade e de vizinhança, também, segundo este autor, estão directamente relacionadas com a malha urbana - uma forma relativamente arredondada e não tentacular. A qualidade urbana de um bairro depende da densidade e da sua variação do centro para o perímetro.

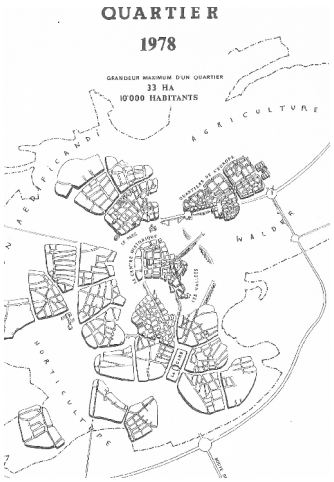


Figura 1.18- A cidade dos quarteirões e dos bairros[58]

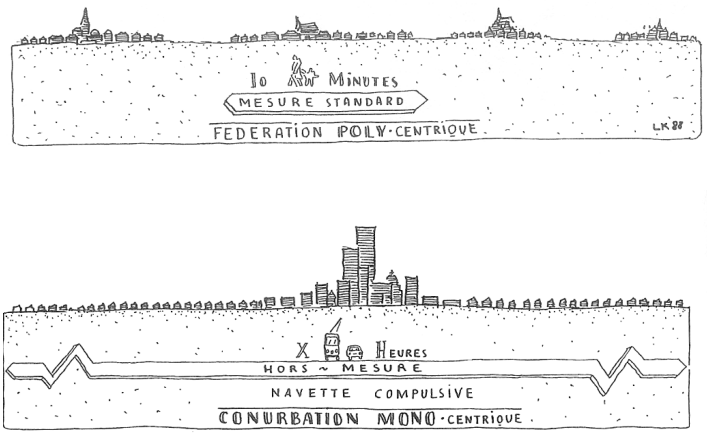


Figura 1.19 – O primeiro esquema assinala o centro tradicional como resposta à teoria dos 10 minutos, enquanto o segundo esquema demonstra por oposição o tempo transformado em horas nas conurbações urbanas[59]

Cada bairro deve ter pelo menos uma praça central e uma rua principal como fio condutor de um tecido de ruas e praças. A riqueza de uma malha urbana pode ser medida pela frequência de ruas em T e em cruz, sendo as ruas sem saída ou becos um sinal deficitário. Os sentidos únicos devem ser igualmente evitados, e os limites são definidos por variações morfológicas, tais como avenidas, parques, rios, declive natural, estrada, caminho de ferro, etc. O espaço público, é um

57 KRIER, Léon . *Arquitectura -Escolha ou fatalidade*, Lisboa, Estar , 1999. p. 117

58 KRIER, Léon. Op. Cit.

59 Ibidem

vazio, estruturado e estruturante com dimensões e características próprias[60] e no seu conjunto não deveriam ocupar mais de 35% nem menos de 25% da superfície total.

Estas considerações e regras metodológicas resultam de uma visão e impositiva rígida, mas no entanto revelam uma posição e definem em resposta à cidade moderna, uma escala de vizinhança e de proximidade baseada numa malha urbana de cheios (construído – edificado) e vazios (espaços públicos – ruas e praças).

Igualmente, na conceptualização da "*City of Quarters*"[61], *David Bell* e *Mark Jayne*, analisam a presença de zonas espacialmente e socialmente distintas – comunidades urbanas. Segundo estes mesmos autores surgiu, nos últimos 15 anos, um número crescente de ensaios teóricos sobre esta temática associada à transformação e regeneração urbana. Enclaves urbanos de quarteirões de gentrificação residencial, étnica e cultural são identificáveis e, igualmente reproduzíveis nas cidades de hoje. Uma cidade de quarteirões que não é constituída por unidades separadas mas pelo contrário, ligada por uma relação de mutualismo com o pré-existente. A colonização destas áreas urbanas baseia-se no conceito de urbanismo de vizinhança.

Reside aqui, o valor do conjunto urbano de quarteirões – comunidades urbanas para além da unidade simples do quarteirão - uma cidade de Quarteirões. Então questiona-se: quarteirão ou bairro urbano? O espaço entre os quarteirões, os vazios – espaços públicos e semi-públicos, representam uma nova zona de transição em que o valor de cada quarteirão resulta da produção de forças e tensões da agregação de actividades, *clusters*, segregações e produções de novas comunidades. O pátio constitui-se como espaço descoberto no interior do edificado/ quarteirão e com ou sem acesso directo ao espaço público – rua/ praça.

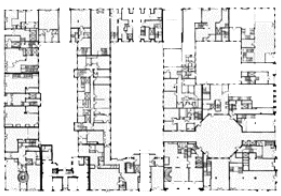


Figura 1.20 – Planta do quarteirão, IBA Berlim, do arquitecto Aldo Rossi.[62]



Figura 1.21 – Vista exterior, de um dos gavetos do quarteirão[63]



Figura 1.22 Vista do pátio circular do quarteirão[64]



Figura 1.23 Vista do pátio rectangular do quarteirão[65]



Figura 1.24 – Vista exterior, a partir da rua do quarteirão[66]

60 Ibidem

61 BELL, David ; JAYNE, Mark, *City of Quarters, Urban villages in the contemporary city*, Londres, Ashgate, 2004

62 Informação recolhida em www: http://www.arcspace.com/architects/Rossi/ [consult. Maio 2005]

63 Ibidem

64 Ibidem

65 Ibidem

66 Ibidem

No âmbito deste trabalho, a regeneração urbana está mais centrada na recuperação dos centros urbanos que implicam uma menor percentagem de construção de raiz sobre a reabilitação do património. No entanto, o caso paradigmático do IBA BERLIM, de um quarteirão destruído pela guerra e reconstruído pelo arquitecto Italiano *Aldo Rossi*, no projecto do IBA BERLIM do Quarteirão *Schützenstrasse*, destaca-se pela questões levantadas sobre os critérios de intervenção no património – reabilitatar, reconstruir, restaurar, construir um conjunto edificado, o património urbano com base no conceito do quarteirão-pátio. Com base na estrutura urbana histórica da divisão de propriedade do séc. XIX, em lotes de dimensões diferentes, *Rossi* individualizou os edifícios, apesar do número total de fachadas exceder o número de edifícios independentes. Dois dos edifícios são para uso exclusivo residencial; os restantes combinam habitação e sector terciário, em organizações com dois grandes pátios interiores e dois de menores dimensões. O vazio, os pátios interiores, estabelecem a relação entre a dimensão pública e privada e definem diferentes relações de uso. A rede pedonal e a vivência quotidiana dos espaços exteriores são mediadas pelo quarteirão-pátio-rua-edificio

Com o trabalho desenvolvido no "Centro de Estudos do Solo e Formas Construídas em Cambridge", *Leslie Martin*[67] aborda a razão pela qual o uso ordenado do solo, numa planta de malha de base ortogonal, constitui um factor decisivo para um desenvolvimento urbano articulado e de grande flexibilidade. A construção sobre uma matriz em grelha, não é necessariamente regular e constitui a base da malha urbana que é configurada pelos diferentes tipos de quarteirão, ruas e praças. O quarteirão e a analogia entre os quadrados de *fresnel* – anel periférico que apresenta a mesma área que uma forma central quadrangular.

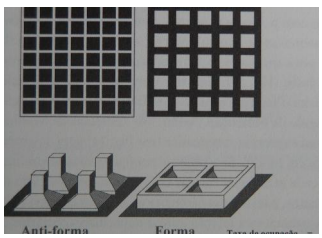


Figura 1.25 – Esquema de espaços e malhas urbanas segundo Leslie Martin e Collin Buchanam[68]

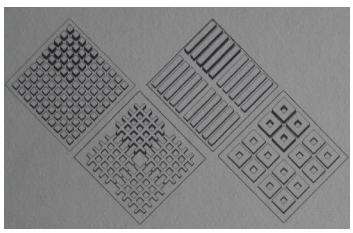


Figura 1.26 – As grelhas e malhas urbanas[69]

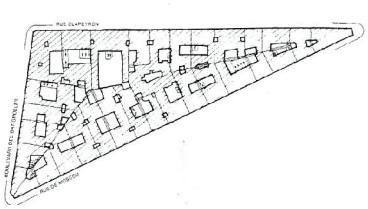


Figura 1.27 – A estrutura dos quarteirões triangulares de cheios e vazios, resultado de um desenho urbano de foram radial[70]

A "grelha como gerador"[71], em 1972, define que as formas edificadas ao longo do perímetro e com poucos pisos de altura podem apresentar a mesma densidade de ocupação que uma forma

67 KRUGGER, Mário. *Leslie Martin e a Escola de Cambridge*, Coimbra, Departamento de Arquitectura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Coimbra, 2005

68 KRUGGER, Mário, Op. Cit.

69 Ibidem

70 PANERAI, Philippe . Op. Cit.

isolada com um número maior de pisos para a mesma área de lote de terreno, desde que estejam sujeitas às mesmas condicionantes genéricas de insolação para as respectivas cérceas. Este estudo constitui um contributo importante para a edificação de raiz, incluindo o caso dos projectos de regeneração de áreas urbanas – demolição e nova construção.

Tendo como base projectos mais recentes, Gonçalo Byrne, projectou a reconversão de um quarteirão no Chiado propondo o redesenho do interior do quarteirão e a recuperação da memória dos percursos pré-pombalinos, permitindo e potenciando o atravessamento interno do quarteirão.
A proposta arquitectónica articula-se ao longo de dois eixos de atravessamento do quarteirão, aos quais associa uma componente comercial, com um espaço público percorrível.



Figura 1.28 – Vista do interior do pátio da reconversão de um quarteirão no Chiado, Companhia de seguros[72]



Figura 1.29 – Planta do projecto de reconversão de um quarteirão no Chiado, Companhia de seguros[73]

Por outro lado, a intervenção proposta pelo arquitecto Portuense J.Gigante para dois quarteirões do centro urbano do Porto, caracterizado por um cadastro predominantemente de pequena dimensão (lote tradicional do Porto) é a de prolongar esse mesmo cadastro e dominar o vazio entre o construído pelo desenho do espaço público e usos preconizados. A proposta previa a criação de espaços para ateliers de artistas, a requalificação do equipamento cultural e a reconstituição de frente edificada para o espaço do interior do quarteirão. No segundo exemplo, o quarteirão de características singulares destaca-se pelas grandes massas construídas e pela inexistência de espaço livre interior. Neste caso a proposta previa a criação de um vazio – esplanadas e acesso a equipamento hoteleiro com a configuração e característica espacial de uma praça.

---

71 AAVV – *La estruturacion del espacio urbano*, Ciência Urbanística, Barcelona, Gustavo Gilli, 1975

72 Informação recolhida em www: http://ulisses.cmlisboa.pt/data/002/003/004/artigo.php?ml=4&x=b17a7pt.xml [consult. Maio 2005]

73 Ibidem

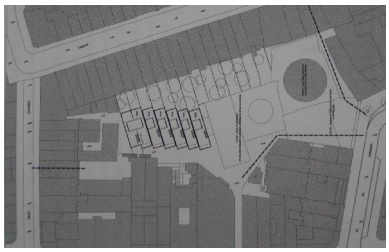


Figura 1.30 - Planta do projecto de reconversão de um quarteirão no Porto do Arq. J. Gigante[74]



Figura1.31- Planta do projecto de reconversão de um quarteirão no Porto do Arq. J. Gigante

Para alguns, no contexto actual o espaço do centro comercial substituiu a experiência da rua e da vivência do espaço público. No entanto, a rua contínua, fundamentalmente, a prevalecer enquanto espaço suporte de sociabilidade. No padrão urbano, as ruas correspondem ao espaço vazio de carácter predominantemente público e variam entre ruas exclusivamente pedonais, eixos pedonais, dominantemente motorizadas e de tráfego restrito[75]. Significam movimento, itinerância, deslocação de um ponto de partida até um ponto de chegada e de destino.

Maioritariamente, na cidade histórica, o espaço da rua é definido pelo plano contínuo da edificação, que, quando se verifica em ambas as margens origina a denominada rua "corredor". O modelo de cidade do movimento moderno opõe-se à rua corredor, pelo que a cidade actual resulta do *patchwork* e da evolução histórica da forma urbana. A percepção do "canal" depende da leitura do construído e da territorialidade[76] de cada edifício contribuindo para a formação da rua enquanto espaço social. A influência dos acontecimentos ligados ao uso do piso térreo do edificado determina e orienta o carácter da rua e do espaço público envolvente. Na *Ciudad Collage*[77] são apresentadas ruas memoráveis tais como a *Princess Street* de Edimburgo, a Quinta Avenida de Nova Iorque, a *Strada Nuova* em Génova, etc., que variam entre o carácter comercial, residencial e de lazer.



Figura 1.32 - Paris, Champs Ellysées

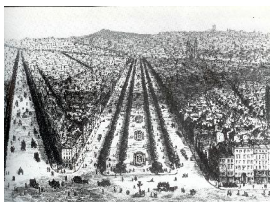


Figura 1.33 - Paris boulevard Richard Lenoir 1861-63[78]



Figura 1.34 - Paris, Montmartre



Figura 1.35 - Paris, Le Marais

74 PORTO 2001 . *Regresso à Baixa – consulta para a elaboração do programa de requalificação da baixa portuense*, Porto, Facudade de Arquitectura da Universidade do Porto, 2000

75 BRANDÃO ALVES, Fernando. *A avaliação da qualidade do espaço público urbano, proposta metodológica*, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian e Fundação para a Ciência e Tecnologia, 2003

76 Ibidem

77 ROWE, Collin . op. Cit.

78 ROWE, Collin . op. Cit.

A rua permite vivênciar a diversidade através da multiplicidade de usos e olhares, possibilitando o reconhecimento, mas também o encontro entre desconhecidos – é um espaço público regulado por normas públicas que se opõe, em termos de estrutura ao do domínio privado.

Venturi, em "Aprender com *Las Vegas*"[79], introduziu novas concepções pedagógicas e de pesquisa no estudo da arquitectura através da análise do *strip*[80]*(route 91),* a rua e eixo principal da cidade de *Las Vegas*, com a maior concentração de espaços comerciais e de serviço. O espaço urbano como meio de comunicação e a arquitectura da persuasão são o fundamento conceptual do *strip*, mas, interessa-nos mais perceber como este eixo foi analisado e dissecado de forma diversa à convencional, com métodos e meios gráficos inovadores.

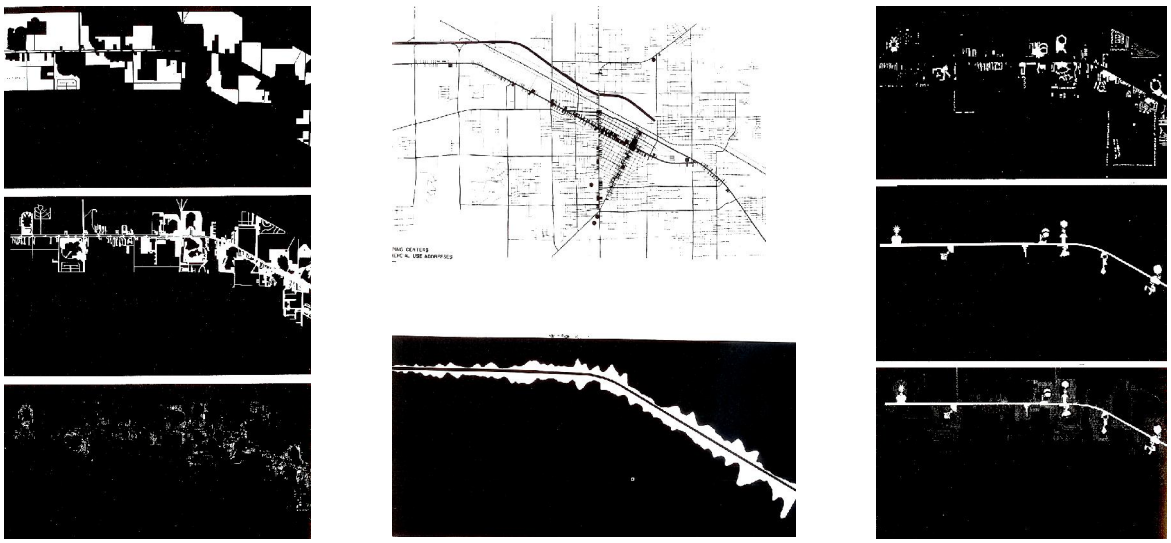


Figura 1.36 – os desenhos de análise produzidos a propósito da pesquisa do Strip de Las Vegas[81]

Os terrenos por construir, o pavimento em asfalto, o aparcamento automóvel, o espaço cerimonial, os níveis de iluminação, os estabelecimentos comerciais e outros padrões de actividades, etc. são alguns dos parâmetros da análise base desta pesquisa. A ritualização e o simbolismo são tão complexos como na *Via Apia* da cidade histórica de Roma. Não obstante, ainda é pouco reconhecível a imagem da cidade pelo pressuposto do *strip*, pois é demasiado extremado o seu carácter comunicacional ligado a uma sociedade capitalista de consumo de

79 VENTURI, Robert; IZENOUR, Steven; BROWN, Denise . *Aprendendo de Las Viegas, El simbolismo olvidado de la forma arquitectónica*, Barcelona, Gustavo Gili Reprints, 2000

80 Os autores acima referidos, utilizam esta designação para designar o conjunto urbano e a faixa de território nascido ao longo de um eixo urbano - a rua, a nossa estrada nacional.

81 VENTURI, Robert . op. Cit.

uma *disneylândia* urbana para adultos. Porém, este mega *cluster* caracteriza um novo tipo de forma urbana – a *urban sprawl*[82]. Num tratado sobre o simbolismo da arquitectura do ordenamento visual dos edifícios e da publicidade é equacionada a relação com a rua – espaço público e os edifícios-espaço privado.

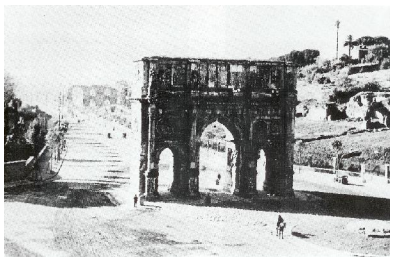


Figura 1.37 - Os arcos de "Triunfo" de Roma[83]

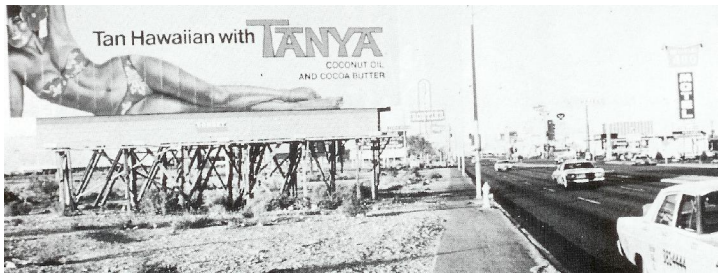


Figura 1.38 - Os arcos de "Triunfo" das cidades actuais, neste caso na cidade do Texas[84]

Da América para a Europa, as intervenções de *Haussman* privilegiaram a mobilidade e a rua surgiu como um canal viário de grandes dimensões. A *Teoria da Deriva*[85], da Internacional Situacionista - movimento cultural e político – pressupõe uma consciência crítica do potencial lúdico dos espaços urbanos numa concepção de cidade como um novo território nómada, onde a mobilidade desempenha um papel fundamental. No entanto, a deriva como processo de conhecimento urbano, que designariam por *psicogeografia*, rompe com a Paris de *Haussmann*, pela procura intencional da desorientação e da experimentação[86].

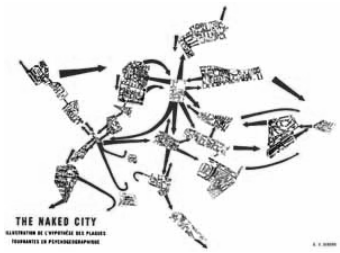


Figura 1.39 - The naked city. G.Debord[87]

82 Tradução literal: ramificação urbana

83 VENTURI, Robert . op. Cit.

84 Ibidem

85 BANDINNI, Mirella. *Théorie de la dérive. L'esthétique, le politique: de Cobra à l'International Situationniste*, Sulliver, 1999

86 A cidade de Paris num tributo à *deriva* de *Guy Debord* e de *Henri Lefebvre* lançou um evento institucional, *Nuit Blanche*, que visava incentivar o "turismo e o crescimento económico da cidade", o que é paradoxal, tendo em vista os manifestos e os movimentos de 1968.

87 Ibidem

No "espaço público o valor colectivo é incontornável"[88] e constitui o grande desafio para as cidades históricas, entre a cosmética e o projecto do chão; Nuno Portas defende o projecto urbano-horizontal.

As expressões e designações técnicas relativas à intervenção nas ruas e espaços públicos são profícuas e variam entre a Beneficiação da Rua, a Renovação Urbanística da Rua, a Requalificação Urbanística da Rua, etc., no entanto, a importância e a necessidade de encontrar uma classificação tipológica são um fenómeno recente, e com *Peter* e *Allison Smithson* a reabilitação da rua passou a ser considerada como um elemento legítimo[89] do desenho urbano.

A propósito do confluir de necessidades de remodelação das infra-estruturas técnicas no subsolo, veja-se o exemplo de boas práticas do município de Matosinhos, até à privatização do SMAS, de tirar partido dessas obras para projectar o espaço público, procurando respeitar a legislação respeitante às acessibilidades, requalificando os arruamentos centrais e periféricos. De facto, Nuno Portas chama a atenção para a necessidade de contemplar a parte visível e invisível, no diálogo entre a decisão política, o programa e a sua viabilidade. Nos centros urbanos consolidados a grande questão passa pelas opções políticas e projectuais na conformação com os condicionalismos físicos existentes. Um arruamento com um perfil transversal reduzido e com simultaneidade de usos, pedonal e viário, origina debates e posturas controversas aquando da procura do dimensionamento exigido pelo Dec.Lei 127/97 das acessibilidades. Assim como a mudança de carácter de uma via de uso viário exclusivamente pedonal pode originar movimentos cívicos e reacções negativas da comunidade. Vivemos numa época em que a comodidade e o uso do automóvel individual regem as respostas urbanas. E se o canal permite a mobilidade, a questão do aparcamento automóvel é outro dos problemas dos centros urbanos. Aliás, as grandes intervenções urbanas passam pela construção de parques subterrâneos e silos verticais, assim como de túneis viários e de metropolitano para melhor responder à urgência quotidiana. As soluções para o problema poderão, segundo alguns, encontrar-se no modelo dos quarteirões, pela possibilidade de agregar cadastro e assim permitir a construção de parques de estacionamento colectivos no seu interior. No entanto, interessa neste caso equacionar o espaço vivenciável, de uso público, os eixos urbanos estruturantes na vida da cidade, aqueles que se transformam em *clusters, urban-spawls*, áreas com uma vivência especifica, que não detém as características de bairro, mas que se impõem enquanto unidades urbanas de conjunto – vazio/ cheio, rua/edificado.

---

88 PORTAS, Nuno. IN *3ºseminário, Espaço Público e Interdisciplinaridade*, Lisboa, Centro Português de Design

89 BRANDÃO ALVES, Fernando . op. Cit.

A unidade de intervenção poderá, no modelos das Sociedades de Reabilitação Urbana, em casos de particular interesse público corresponder, igualmente, a um edifício[90]. O conjunto edificado dá lugar ao edifício quando este é de carácter excepcional.

Um edifício é uma construção com a finalidade de abrigar actividades humanas[91] e, como tal, caracteriza-se pelo seu uso: habitacional, cultural, de serviços, industrial, entre outros. Um dos elementos da paisagem urbana é o edifício e a estrutura cadastral, cujas superfícies são maioritariamente construídas à face da rua, recuadas, isoladas ou geminadas.

Em todas as cidades europeias existem grandes edifícios e conjuntos edificados que constituem pedaços de cidade, *Rossi* designa-os por factos arquitectónicos. A monumentalidade e simbolismo desses factos urbanos estão ligados às suas qualidades e características únicas. E a resposta ao problema passa pela classificação e atribuição de critérios. A tipologia dos edifícios e a sua relação com a cidade constitui a base da teoria da "Arquitectura da cidade" [92]de *Rossi*.

Interessa esta questão para a última definição de unidade de intervenção – o edifício (segundo Dec.Lei 104/2004). O fenómeno urbano, segundo *Rossi*, resulta numa permanência formal e na capacidade de um edifício albergar uma diversidade de funções ao longo do tempo sem que se anule a sua identidade e sem que a ligação histórica e individualidade se separem, mantendo-se reconhecível a sua qualidade espacial. Num dos capítulos, *Rossi* identifica os fenómenos urbanos como obras de arte, pela sua unicidade e origem, mas a cidade como obra de arte não pode ser reduzida a episódios artísticos. Esta teoria não põe em causa a de *Lynch*[93] de que a cidade é constituída por partes diferenciadas, mas na definição do valor simbólico do edifício enquanto unidade de intervenção, coloca-se a questão da definição desse carácter excepcional.

O edifício de carácter excepcional, ou monumento, ou ainda, o edifício de interesse arquitectónico, será o imóvel que pela sua qualidade arquitectónica original é representativo de um período marcante da evolução do Território? Ou será aquele que detém um carácter especial, simbólico e monumental?

Por outro lado, cabe ao edifício testemunhar o seu tempo e caracterizar os costumes de um povo. Segundo *Viollet-le-duc*[94] o monumento é o edifício que não se modifica senão em intervalos muito longos, e segundo *Rossi*, na Teoria da Permanência, é o facto que demonstra a vitalidade de um edifício. Daqui depreende-se que, as balizas temporais são definidoras de uma "média" homogeneizadora dos tipos arquitectónicos.

---

[90] Uma vez tomada a decisão relativamente à definição de uma concreta unidade de intervenção, e, se for o caso, aprovado o plano de pormenor, compete à SRU elaborar para a unidade em questão um documento estratégico.

[91] Definição patente em www: http://pt.wikipedia.org, [consult. janeiro 2006]

[92] ROSSI, Aldo, Op. Cit.

[93] LYNCH, Kevin, Op. Cit.

[94] Ibidem

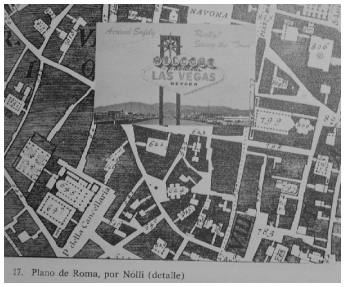


Figura 1.40 - Imagem retirada de" Aprender com Las Vegas"[95]

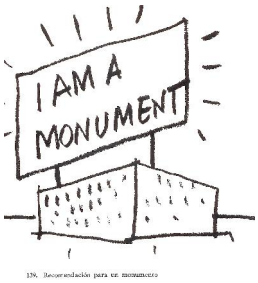


Figura 1.41- Imagem retirada de" Aprender com Las Vegas"[96]



Figura 1.42- Imagem retirada de" Aprender com Las Vegas"[97]

A arquitectura comercial, orientada para o automóvel do *strip* de Las Vegas, é o resultado de um vocabulário especial, simbólico e monumental. Enquadra-se nessa categorização e premissa inicial, possui carácter excepcional e particular interesse público?

E quais as acções possíveis? Não é permitida a demolição dos edifícios classificados? E se, em qualquer circunstância, ocorrer a destruição de um edifício classificado, simbólico, monumental, etc., o respectivo proprietário, por exemplo, é penalizado?

Os edifícios classificados de interesse arquitectónico podem beneficiar de obras de ampliação, consolidação, modificação, reconstrução e recuperação, desde que estas não prejudiquem as suas características originais, nomeadamente no plano das cérceas e fachadas? Para efeitos da realização das obras[98] poderá ser autorizada a demolição do interior do edifício mediante análise da justificação e parecer sobre esta? O caso das cidades históricas enquadra-se na legislação geral ou é necessário, um específico, que regulamente as diferentes situações? A criação da necessidade de Regulamentos orientadores poderá, como nalguns centros históricos[99], definir a imagem e o critério de intervenção para as zonas em causa, através de regras e recomendações que tornam clara e objectiva a intervenção pontual e parcial no conjunto edificado.

Edifício e conjunto edificado, neste caso, definem a última unidade de intervenção enunciada e enquadrável na legislação das Sociedades de Reabilitação Urbana. A questão da intervenção

---

95 VENTURI, Robert . op. Cit.

96 Ibidem

97 Ibidem

98 Segundo o Regulamento Geral das Edificações Urbanas, de 1951, todas as construções "deverão ser construídas com perfeita observância das melhores normas da arte de construir" assegurando o futuro nas "condições de segurança, salubridade e estética" adequadas ao uso e funções. Aliás este regulamento previa que "as edificações existentes deverão ser reparadas e beneficiadas pelo menos uma vez em cada período de oito anos, com o fim de remediar as deficiências provenientes do seu uso normal e de as manter em boas condições de utilização, sob todos os aspectos de que trata o referido regulamento.

99 O centro histórico de Guimarães, caso exemplar de intervenção, tem como documento orientador um regulamento para as intervenções nas edificações urbanas inseridas na zona classificada e que define os materiais, sistemas construtivos, acabamentos, cores e técnicas construtivas.

está igualmente relacionada com a análise tipo-morfológica do edificado que, segundo Francisco Barata[100] contempla os prolongamentos e articulações com o espaço público e com a topografia, definindo, assim, o conjunto edificado em detrimento do edifício. De facto, em alguns casos, o limite da intervenção é somente diferenciado pela propriedade e cadastro, mas poderá inclusive ser equacionado este limite entre privado e público consoante a pertinência e interesse da intervenção. Por fim, a selecção de estudo de casos apresentados nos capítulo II para esta unidade de intervenção toma como opção o conjunto edificado pela abrangência de questões colocadas e por, simultaneamente, assumir na malha urbana a configuração do quarteirão.

[100] FERNANDES, Francisco Barata, *Transformação e pertinência na habitação portuense, As formas da casa na forma da cidade*, Porto, Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, 1999

1.3. A cidade criativa, noções e conceitos

A " Cidade Criativa" (2000) e o grupo "Comedia" (1978), ambos da autoria de *Charles Landry*, veiculam a ideia de desenvolver o potencial criativo das cidades através de estratégias e medidas facilitadoras, mediando o processo através de soluções imaginativas. Quando *Charles Landry* fundou o COMEDIA em 1978 o nome, por si só, pretendia combinar os dois conceitos de "*communication*" e "*media*": como as pessoas e as cidades comunicam com o mundo e como em troca os cidadãos podem moldar o futuro urbano deles/delas mais activamente.

Desde meados dos anos oitenta, o objectivo principal deste grupo centrou-se na revitalização social e económica das cidades, e em como as actividades culturais poderiam ajudar neste processo. Este grupo – Comedia – trabalha na elaboração de estratégias urbanas, nos estudos de qualidade de vida e no desenvolvimento da indústria cultural para a cidade e região[101]. Um ponto decisivo para o COMEDIA foi com a publicação de "A Cidade Criativa: um instrumento para inovadores urbanos"[102], baseado numa publicação de *Franco Bianchini* de 1995.

Actualmente, é unânime o reconhecimento da importância da preservação do património cultural urbano e a necessidade da resolução dos problemas dos centros das cidades.

Neste contexto, constata-se que a cidade histórica, o turismo e os programas sócio-culturais associam-se em diferentes escalas:

1. Macro-escala - os arquipélagos urbanos e as políticas urbanas de regeneração urbana associadas a programas de financiamento europeus de âmbito cultural[103]: Viena, Amsterdão, Dublin;
2. Micro-escala – a resposta das políticas urbanas e a regeneração urbana de carácter espontâneo, a partir do aproveitamento de oportunidades (clusters – casos de galerias, ateliers artísticos, comércio alternativo) e apostas em propostas inovadoras de ofertas de serviços (aluguer de habitações na web, redes de parcerias culturais): *Bricklane – London East Side*, *Soho´s*, Miguel Bombarda no Porto, Bairro Alto em Lisboa, *Oraniemstrasse*,etc.

Estes exemplos de acção e animação sócio-cultural demonstram e reforçam o facto das cidades terem a forte convicção de que a cultura é fundamental, ao implicar a participação do cidadão, abordando mecanismos de construção da identidade, valorizando a solidariedade, a pedagogia e o sentido de cidadania. Procura-se demonstrar a necessidade de um modelo integrado, multidimensional, que envolva a população autóctone e os potenciais interessados na área da

---

101 Este grupo trabalha com cidades em mais de 35 países inclusive a Austrália, Albânia, Bósnia, O Países Baixos, Bulgária, Alemanha, Espanha, Itália, Rússia, Polónia, África do Sul, Finlândia, Suécia, o E.U.A., Hong Kong, Ucrânia, Croácia, Nova Zelândia, Noruega e Iémen.

102 LANDRY, Charles, *The Creative city, a toolkit for urban innovators*, Londres, Earthscan Publications Ltd, 2004

103 A área cultural constituiu a menor fasquia do orçamento da União Europeia

habitação, do trabalho e do lazer. Os *clusters* culturais podem ser contributos benéficos para a dinamização das cidades, sejam planeados ou espontâneos, e devem ser integrados e favorecidos no processo de reabilitação. Deste modo, o objecto desta investigação focaliza os sistemas e processos de regeneração urbana e cultural e procura apresentar exemplos de "boas práticas" ao nível do projecto participativo.

No entanto, a melhoria da qualidade ambiental e da imagem, e a efectiva valorização da cidade como um todo, levam a que os cidadãos recuperarem a estima e sensação de pertença. Esses efeitos positivos são, contudo, marcados pela especulação imobiliária e acompanhados de um processo de gentrificação[104]. Diversos aspectos surgem como elementos a ser tidos em conta numa reflexão necessária sobre o impacto e efeitos de determinadas medidas e acções.

Não obstante, os estudos dos casos e cidades seleccionados no âmbito desta tese pretendem demonstrar as variedades tipológicas dentro da acção da regeneração tendo por base as grandes alterações nas estratégias de política urbana tais como, as Parcerias público privadas, os Programas de financiamento, as Unidades de intervenção com uma escala intermédia – o conjunto/ o quarteirão, e a Acção sócio-cultural com o processo participativo – modelo de sustentabilidade

Como se criam condições para que ao nível decisório se aja com imaginação e de um modo integrado; como se desenvolve uma linguagem comum para todas as disciplinas e áreas profissionais ligadas à cidade; como se combina uma compreensão do "duro" - físico - como também "suave" - infra-estrutura cultural, social e económica; como se encoraja que as pessoas pensem de modo diferente; como se promove e sustentam os recursos criativos e culturais? São questões a colocar que, aqui não se ambicionam responder directamente, mas exemplificam-se através dos casos seleccionados.

A noção de Cidade Criativa é o conceito "guarda-chuva" para este trabalho: estratégias e políticas culturais aliadas à regeneração urbana. O conceito de Cidade Criativa comporta seis

---

[104]Definição recolhida em www: http://pt.wikipedia.org/wiki/Gentrifica%C3%A7%C3%A3o [consult.fev. 2006] (…)A expressão da língua inglesa *gentrification* foi usada pela primeira vez no ensaio *The new urban frontiers: gentrification and the revanchist city* do sociólogo norteamericano Neil Smith, que identificou os vários processos de gentrificação em curso nas décadas de 1980 e 1990 e tentou sistematizá-los. Normalmente os processos de gentrificação identificam casos de recuperação do valor imobiliário de regiões centrais de grandes cidades que passaram as últimas décadas por um período de degradação, durante o qual a população que vivia nestes locais era, em geral, pertencente às camadas sociais de menor poder aquisitivo. Através de uma estratégia do mercado imobiliário, normalmente aliado a uma política pública de suposta "revitalização" dos centros urbanos, (…), de forma a subtilmente expulsar a população original e atrair residentes de mais alta renda.(…)

temas[105]: "a visão da Cidade, a maximização do capital, a diferença e a distinção, a economia criativa, a literacia cultural, e por fim, a medição da criatividade".

Relativamente ao primeiro tema, visão ou ideia de Cidade, é evidenciado que todas as cidades precisam de uma direcção e de uma ideia, para se posicionarem numa área regional mais alargada. A maioria das cidades detém ambições num quadro de grandes objectivos públicos. Pretendem combinar criação de riqueza, equidade social e qualidade de vida que, igualmente, permitam uma sensação de refúgio e calma, lado a lado com uma sensação de excitação como também um ambiente de segurança e confiança.

O segundo tema, maximização de capital (Criativo), tem em vista que os lugares prósperos entendem "capital" como factor de acumulação; no entanto, capital é a acção que a sociedade estima em termos de recursos e potencia em termos futuros. O capital humano tem a ver com as habilidades, talentos e conhecimento especial, enquanto o capital social se relaciona, por exemplo, com a rede de relações entre organizações, comunidades e grupos de interesse que compõem a sociedade civil. O capital cultural conta com as heranças, recordações e aspirações de um lugar; e o capital intelectual, com as ideias e o potencial inovador de uma comunidade. O capital ambiental relaciona-se com a paisagem natural e construída e com a diversidade ecológica de uma área. O capital criativo interrelaciona-se com todos estes aspectos e o capital económico com o sentido de conceber lugares prósperos e com qualidade de vida.

A diferença e distinção constituem o terceiro tema e relacionam-se com um dado consensual da sociologia urbana - a diversidade como factor positivo e concorrencial. A habilidade para aplicar conhecimento e criatividade nas situações novas é a mais valiosa moeda corrente na economia de hoje.

A economia criativa, o quarto tema, é hoje em dia reconhecida como um dos sectores em crescimento na actual economia global, por exemplo, no Reino Unido, as indústrias criativas criam 1.9 milhões de postos de trabalho em 121,000 empreendimentos e geram 8% do valor nacional bruto. Cinema, rádio, media digitais, música, artes visuais, teatro, arquitectura, moda, design, etc., são áreas afins à indústria criativa que, enquanto as indústrias tradicionais se procuram ajustar à nova economia, estas outras indústrias já o fizeram: a linha de produção em massa por oposição ao padrão de trabalho flexível (a produção especializada e a comunicação, etc.).

A adaptabilidade às complexidades do paradoxo global/local, a localização e a agregação, recentes descobertas da nova economia, é característica inerente às indústrias criativas, assim como os factores de reciprocidade e confiança. Esta relação baseia-se no *networking*[106], a habilidade de encontrar soluções entre os pares para a resolução de problemas. As indústrias

---

105 Tradução directa de : *City Visioning , Maximising Capital , Distinctiveness and Difference, Creative Economy, Cultural Literacy,Counting Creatively.*

106 Exemplo referido no livro citado: "se o banco não disponibilizar um empréstimo para a realização de um projecto, negoceia-se com os amigos e colegas para que o contrato não mude de mãos e o trabalho seja feito".

criativas também são notáveis pela permeabilidade e habilidade entre o económico e o social, podendo alcançar objectivos sociais e culturais, lado a lado com as produções económicas.

O quinto tema, da literacia cultural, tem como premissa que a cidade é comunicação, e define-se pela capacidade para reconhecer, descodificar e encontrar o significado e a essência de uma cidade. Todo o conhecimento é cultural; e inclui conhecimento científico, porque é influenciado pelos sistemas de valor e éticas da cidade ou sociedade dentro as quais acontece. Valorizar a importância do subjectivo e sensorial sobre a cidade como também o conhecimento verificável e objectivo. Os recursos de um determinado lugar e o seu potencial, como o conhecimento das pessoas ou instituições expressado em recordações, tradições, uma vez activados, moldam a progressão futura da cultura de uma cidade. Finalmente é uma forma mais subtil, mais rica de planeamento pela forma como lê a complexidade de um lugar. Literacia cultural é o uso do conhecimento cultural que implica um enfoque interdisciplinar trazendo múltiplas visões e uma diversidade de saberes.

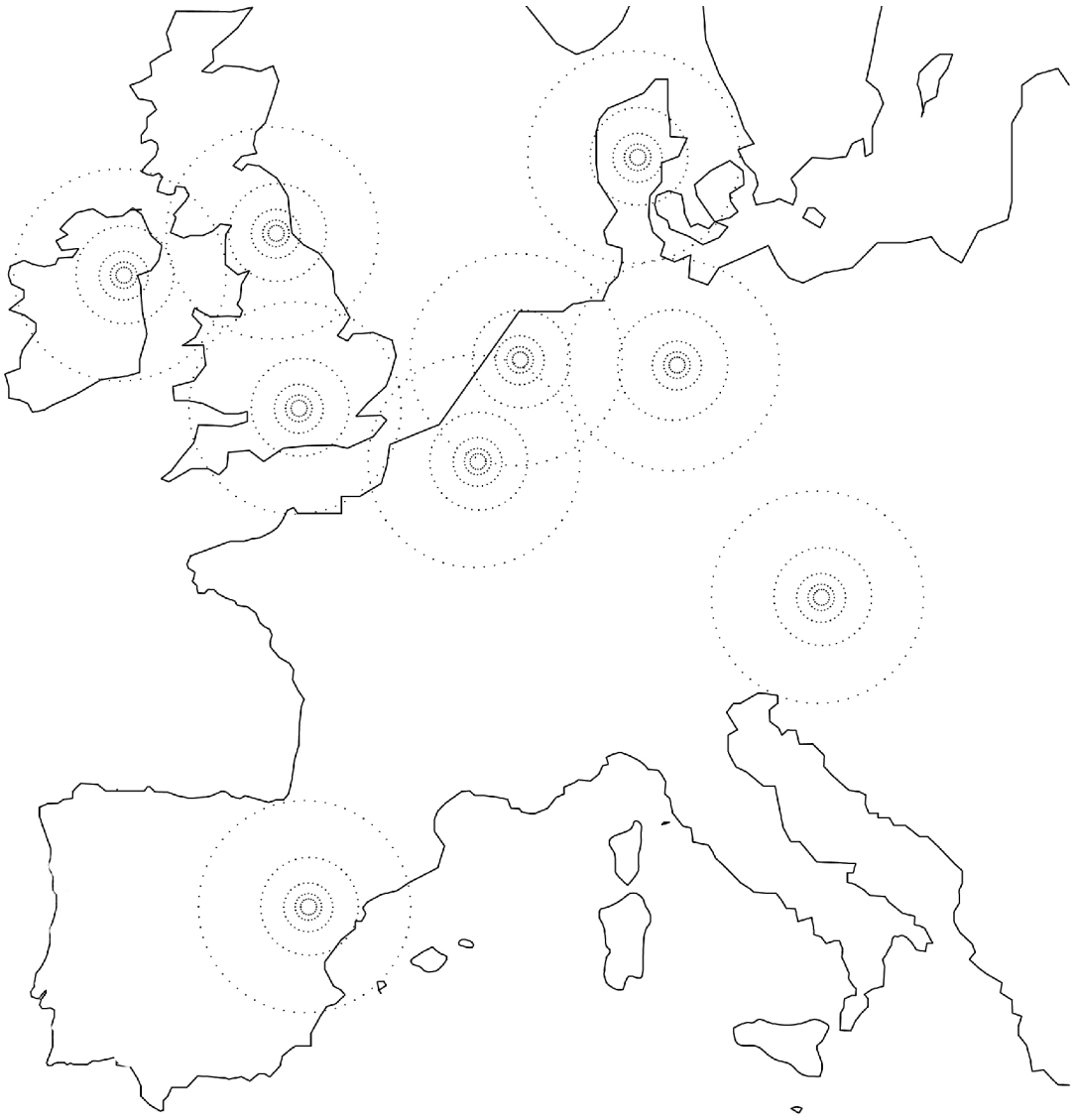
Por fim, medindo a criatividade (último tema), equaciona-se a sociedade actual que depende da transformação quantitativa da realidade através de parâmetros mensuráveis. Então como se mede a complexidade e dinâmica de uma cidade? Os factores quantificáveis, tais como valores de consumo (energia, água, etc.), os níveis de ruído, poluição e os índices estatísticos de natalidade e mortalidade são passíveis de medição e os índices de qualidade de vida, de felicidade e conforto de uma comunidade, ou seja os valores sentimentais e espirituais, são expressáveis?

A noção de re-pensamento é central nos Comedia[107], mas numa revisão de ordem e re-avaliação do processo: a cidade como centro de aprendizagem criativa. Uma cidade de aprendizagem é uma cidade inteligente que reflecte sobre si mesma, apreende do fracasso e demonstra visão estratégica. A resolução dos problemas urbanos requer o cruzamento dos limites, reposicionar a cidade, e aumentar o poder do desenho. Implica, também a captura e recuperação de áreas chave, assim como, a sustentação e criação de riqueza no tempo.

[107] O projecto "*Intercultural City*" é uma investigação com o grupo Comedia e com o apoio da *Joseph Rowntree Foundation* - de um programa de pesquisa de 18 meses de cidades em vários países. O projecto considerará até que ponto, a diversidade cultural é uma fonte de inovação, criatividade e comercialidade e, como esta pode se tornar uma força positiva para o desenvolvimento de cidades. A conclusão do relatório final e de uma conferência internacional estão previstos para 2006. O projecto é estruturado em grandes áreas de pesquisa, ao redor dos estudos de caso de cidade: estudos temáticos e estudos dos actores chave.

CAP.2

Casos exemplares de estratégias de reabilitação urbana transnacionais



2.1. Oito paisagens urbanas em transformação

A noção de Cidade Criativa, conforme referida anteriormente, é o conceito base de análise deste trabalho, pelo que se pretende analisar e perceber quais as estratégias e políticas culturais aliadas à regeneração urbana, de acordo com a visão da Cidade, a maximização do capital, a diferença, a inovação, e por fim, a comunicação. Cada caso apresentado servirá como forma de análise e reflexão no sentido de fornecer contributos para o modelo de reabilitação no património urbano e nacional das SRU. Para tal, destacam-se, neste estudo, quatro modelos de estratégias de intervenção de regeneração urbana correspondentes às unidades de intervenção definidas pela nova legislação portuguesa. Apresentam-se, portanto, oito casos exemplares para quatro modelos de sub-unidades urbanas, tais como:

a) O quarteirão e os conjuntos de quarteirões e espaços públicos – Dublin e Bruxelas
b) O pátio, o vazio e o interior dos quarteirões – Berlim e Barcelona
c) A rua e os eixos urbanos – Londres/Yorkshire e Copenhaga
d) O edifício: quartéis militares, fábricas, hospitais, palácios, etc. – Viena e Amesterdão

Na alínea a) pretende-se apresentar dois exemplos de reabilitação de quarteirões, ou seja, de conjuntos de quarteirões e espaços públicos com uma característica e identidade própria de Bairro. Tanto no caso de Irlandês de *Temple bar* como no centro urbano de Bruxelas, *Les Marolles*, existe um plano coeso por detrás da intervenção, sendo o primeiro assumido e planeado, com uma vertente cultural, e o segundo resultado da transformação simbiótica e potenciadora do surgimento de programas, actividades culturais e movimentos alternativos através de métodos de envolvimento da população em processos participativos.

Na alínea b) a intervenção, nos casos seleccionados, caracteriza-se pelo estabelecimento de redes pedonais no interior dos quarteirões. Neste caso, o vazio e interior dos quarteirões são alvo de circuitos e redescobertas urbanas associadas a *clusters* culturais e comerciais essencialmente ao nível do espaço público. O segundo caso, na cidade de Barcelona, o Bairro de *Eixample*, resultado da intervenção de *Cerdà*, faz parte integrante de um plano geral para a cidade, de estratégia de abertura e aproveitamento do interior dos quarteirões. Enquanto que o primeiro caso, se caracteriza pela espontaneidade e emergência de uma zona urbana da antiga Alemanha de Leste (*Oraniemstrasse*, Berlim) o segundo corresponde a um processo de planeamento.

Na alínea c) a unidade de intervenção é a rua com um carácter marcadamente público e comercial. O primeiro exemplo é o do Reino Unido com o eixo urbano de *Bricklane Road* em Londres, e o projecto de animação sócio-cultural do "*People Making Places*" em *Yorkshire*. O segundo caso apresentado situa-se na Dinamarca, mais especificamente em Copenhaga e procura exemplificar um projecto planeado e faseado de intervenção no espaço público.

Na alínea d) os conjuntos edificados urbanos, fundamentalmente equipamentos absoletos e desadequados às necessidades actuais, caracterizam-se pela necessidade de encontrar usos e funções que sejam compatíveis com as suas características tipológicas. Todos os centros urbanos possuem estes grandes contentores[107], alguns já re-funcionalizados, tais como, o mercado de Tavira, no Algarve, transformado em Centro Cultural, ou o *Convent Garden* em Londres, espaço comercial e turístico. Estes exemplos e inúmeros outros que correspondem a antigos espaços de escolas, hospitais, fábricas, armazéns, etc., encontram-se devolutos e expectantes e destacam-se na morfologia urbana pela sua dimensão e funcionamento endógeno e definem-se como um tipo: o edifício-quarteirão. São espaços, normalmente, voltados para o seu interior e correspondem ao período histórico das cidades de matriz industrial, ou ainda anterior, correspondente ao período iluminista no caso de alguns dos mercados e quartéis militares. Os palácios e instalações reais e religiosas, obviamente, estendem-se no tempo mas caracterizam-se, mais uma vez, pela dimensão e vivência interna destes arquipélagos urbanos.
Os casos seleccionados, dentro deste grupo, identificam duas situações opostas em termos metodológicos e de contexto urbano: o quarteirão dos museus, em Viena de Áustria, é um projecto assumido pela cidade e pelo estado como uma grande intervenção para a cidade como um grande *cluster* cultural institucional; enquanto o parque cultural, *Westergasfabriek*, Amsterdão, Holanda caracteriza-se por ter sido inicialmente um projecto experimental e alternativo, semelhante ao da AICART no Porto, e só posteriormente é integrado e planeado como um parque cultural para a cidade.

Resumindo, pretende-se avaliar a contribuição da animação sócio-cultural e da cultura na regeneração urbana pelo estudo de casos de cidades, supostamente criativas. A regeneração incide sobre os aspectos físico, social e económico de uma área urbana, e responde à procura de qualidade de vida e boa relação de vizinhança. A arte e a cultura geraram interesse e destaque na regeneração urbana pelo potencial simbólico demonstrado na identidade e herança cultural das populações. A regeneração cultural preocupa-se, portanto, com o desenvolvimento da comunidade e da sua expressão, enquanto a regeneração económica se centra essencialmente no crescimento e desenvolvimento da propriedade e encontra a sua expressão em projectos mais ligados ao marketing do lugar.

---

[107] Na Cidade do Porto, o quartel do Bom Pastor, antiga escola de transmissões e agora pertencente ao Instituto de Apoio às Forças Armadas, foi durante 3 anos (2000-03) cedido a uma Associação Artística e Cultural – Aicart, que desenvolveu um projecto de Ocupação – *squatter* cultural – cedendo os espaços a diversos grupos, artistas individuais e associações para o desenvolvimento das suas actividades. Durante este período, este centro cultural foi gerido por esta associação integrada numa rede europeia de associações que, por sua vez, desenvolveu intercâmbios e projectos culturais abertos ao público e envolvendo a comunidade. A central Eléctrica do Freixo, também no Porto, surge posteriormente e com um enquadramento institucional. Os espaços são cedidos e alugados, num modelo tipo ninho de empresas culturais.

2.1. O quarteirão: conjuntos de quarteirões e espaços públicos

TEMPLE BAR, DUBLIN´S CULTURAL QUARTER, Dublin, Irlanda

No centro da cidade de Dublin, a zona conhecida como *"Temple Bar"*[108] , corresponde a um bairro de aproximadamente 30 hectares e caracteriza-se por ser uma área cujas características mais marcantes datam dos séculos XVII e XVIII. Esta zona de quarteirões e com uma malha de redes de ruas estreitas foi zona de compra e venda, de artesãos e bordéis, e teve no final dos anos 1980 a previsão de vir a ser um terminal de transporte ferroviário e rodoviário. A queda no valor imobiliário e nos alugueres pela determinação da transformação da zona e consequente expectativa de expropriação levou a um processo de revitalização pela atracção e instalação de espaços artísticos e culturais, como estúdios de artistas, gravadoras independentes, *pubs*, galerias, livrarias e lojas de discos, etc. Durante os anos 80, pequenas e médias empresas culturais estabeleceram-se e alimentaram dois grandes centros culturais da zona, o *Project Arts Centre* e o *Olympia Theatre*. Nos anos 90, *Temple Bar* ainda tinha muitos problemas relacionados com o estado de conservação do edificado e problemas ambientais, mas detinha já imagem de um lugar de descoberta e de vitalidade. Os responsáveis pelo planeamento de revitalização da área usaram esta energia e progressivamente transformaram a região num quarteirão cultural e habitacional.

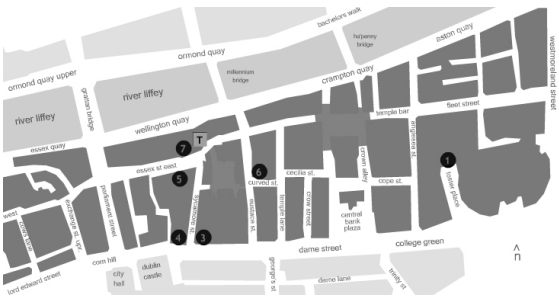


Figura 2.1 – Mapa de localização da intervenção[109]



Figura 2.2 – Planta da arborização (existente e proposta)**110**

Foi considerado, logo à partida, que não poderiam ser destruídos: o sentido de lugar conquistado e a mistura de actividades existente. Empresas e instituições culturais auto-organizaram e promoveram o *Temple Bar Development Council* (TBDC) em 1989, tendo como estratégias a criação de um bairro e conjunto quarteirão cultural, determinando a renovação física e o desenvolvimento local empresarial, particularmente na conexão com actividades culturais. O plano para a área foi preparado pela *Urban Cultures Limited* em 1990/91 e apontava para:

---

[108] TBDC,*A future for Temple Bar, Urban Framework Plan 2004* [consult. Junho 2005]Disponível na www: http://www.temple-bar.ie/

[109] Informação recolhida em www: http://www.temple-bar.ie/about_area_map.asp [consult. Junho 2005]

[110] TBDC, op. Cit.

- A adopção de 12 projectos culturais estratégicos para incentivar a criatividade e o interesse, tais como casa do cinema, galeria de escultura, galeria de fotografia, centro musical e o Teatro *Olympia*;
- A angariação de financiamentos e empréstimos no sentido de apoiar jovens empresas e organizações culturais acompanhados de um fundo de apoio empresarial;
- A formação de apoio às empresas e à produção e gestão cultural;
- A promoção e estímulo de uma economia nocturna;
- A promoção e incentivo à permeabilidade pedonal através da criação de dois novos espaços públicos, espaços exteriores, pequenos jardins e bolsas que incentivassem o estar e a permanência no espaço;
- A programação de animação cultural e de intervenções de arte pública, desenhada e projectada para o a vivência do espaço público;
- A introdução do *zooning* vertical ligado a subsídios e isenção de taxas;
- A encomenda de projectos a jovens arquitectos irlandeses;
- A campanha de marketing e publicidade com um design marcante e arrojado.

Esta estratégia conformou um plano flexível (*Development Programme for Temple Bar*) que foi posto em pratica pelo TBDC, que adquiriu propriedades e as renovou negociando rendas e ocupações, estabelecendo *joint ventures* com privados e promotores. O investimento inicial foi garantido através da União Europeia, no valor de 4 milhões de Libras, e com um empréstimo no valor de 25 milhões de Libras com garantia estatal. O dinheiro gerado com o valor dos alugueres foi reinvestido em programas de renovação e no subsídio complementar aos projectos culturais.



Figura 2.3 – Planta da proposta de desenvolvimento de uma "espinha central " para a zona de intervenção[111]



Figura 2.4 – Planta das ligações da zona com a cidade[112]

O financiamento público foi de 40,6 milhões de Libras dos quais 37 foram utilizados no Programa de desenvolvimento cultural entre 1991 e 2001. Durante este período o sector privado investiu cerca de

[111] TBDC, op. Cit.

[112] Ibidem

100 milhões de Libras na área em questão, dos quais, 60 milhões de Libras foram obtidos por empréstimo e saldados através do programa de incentivo ao comércio.

A TBDC é uma pequena empresa com um tempo de vida e incubação limitados, inicialmente de 5 anos e, finalmente de 10. O seu surgimento deu-se no sentido de garantir o planeamento cultural e a missão de intervenção urbanística de regeneração do bairro. Depois de concluída a sua missão, prevê-se que a sua acção seja auto-sustentável. Em 2001, a intervenção física ficou praticamente concluída; desde aí tem vindo a desenvolver *holdings* imobiliárias e a promover alguns eventos culturais. Não é claro, após a sua extinção, como será feita a transmissão do direito de propriedade e qual o processo. O seu esquema baseia-se numa estrutura organizacional de 20 funcionários, com 3 divisões:

- Da propriedade – na qual o primeiro eixo de trabalho se centra na aquisição, promoção e gestão imobiliária (alugueres) e o segundo no acompanhamento do processo de desenho urbano;
- Da cultura – na qual se destaca a implementação dos 12 projectos âncora e na organização e produção cultural de eventos, festivais e concertos;
- Do marketing – estratégias de definição do marketing do lugar na elevação e dignificação nacional e internacional

Foram então lançados concursos de arquitectura e de desenho urbano, desenvolvidas estratégias e programas económicos para o encorajamento e o desenvolvimento de indústrias culturais. Foram concebidos e executadas duas novas praças, promovida a revisão do plano viário envolvente e adoptado o zonamento de uso misto para o incremento da diversidade e estímulo da economia nocturna, cultura urbana e animação de rua associada a campanhas de marketing e informação.



Figura 2.5 - Imagem da praça onde se localiza o palco para concertos e cinema ao ar livre[113]

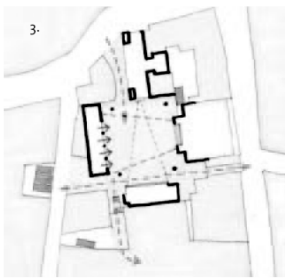


Figura 2.6 – Planta da praça com indicação dos usos e circulações[114]

[113] Imagem recolhida em www: http://www.temple-bar.ie/about_about_tbp.asp [consult. Junho 2005]

[114] TBDC, op. Cit.

Actualmente, o fluxo proporcionado pelo comércio, pela frequência de turistas e pela circulação das pessoas fez com que a região seja considerada um dos centros mais dinâmicos dentro das cidades europeias. A produção cultural fortaleceu a própria economia da cidade e actuou na melhoria da imagem desta cidade e no orgulho cívico a ela associado.

O *boom* económico da Irlanda aliado a uma renovação culturalmente orientada, que alia desenvolvimento económico e urbanismo, contribuíram para o sucesso desta experiência urbana: a manutenção de parte das características da área, o estabelecimento da diversidade de usos e frequências nas compras, lazer e cultura, atraindo actividades comerciais e culturais; a união de uma cultura popular jovem com a atracção de turistas e visitantes aliado ao zonamento vertical, proporcionando a circulação de pessoas durante o dia e à noite, evitando o esvaziamento nocturno e contribuindo, assim, para a "vigilância natural".



Figura 2.7 – Planta de localização de Pod´s[115]



Figura 2.8 – Perspectiva virtual de um objecto arquitectónico[116]

115 Ibidem

116 Ibidem

QUARTIER DE VIE, LES MAROLLES, Bruxelas, Bélgica

A Bélgica é um país multilingue do centro da Europa, um dos mais urbanizados[117], com 3 grandes cidades com mais de um milhão de habitantes, tais como Bruxelas, *Courtrai-Lille* e *Anvers*. Como estado federal, divide-se em três regiões (Bruxelas capital, *Flandres* e *Valónia*), que por sua vez se subdividem em 10 províncias e 589 municípios.

A designada "política de grandes cidades"[118] surgiu pela necessidade de contrariar a dinâmica negativa do êxodo urbano e da degradação social em alguns bairros e quarteirões das grandes cidades. Assim, a partir de 2002 foi criado um comité Interministerial de Política Urbana e o valor da renovação urbana passou a representar mais de 40% do financiamento atribuído.

A região de Bruxelas dotou-se de uma série de instrumentos de intervenção para revitalizar certos quarteirões e bairros e procurou, fundamentalmente, promover a renovação imobiliária, requalificar os espaços públicos, dinamizar as ruas comerciais, promover a inserção profissional e o reforço da coesão social, através de diversos programas, tais como:

a) Os contratos de quarteirão, de 4 anos, centrados na habitação, espaço público e equipamentos colectivos;
b) O programa " *quartiers d´initiative*", de 2 anos, centrado sobre o espaço publico e os equipamentos colectivos;
c) O programa piloto europeu, Urban, de 4 anos, centrados sobre a criação de infra-estruturas de economia local;
d) O programa " *renouveau urbain*" de contratos anuais centrados sobre a criação de equipamentos colectivos;
e) Os contratos de redes comerciais, iniciados em doze quarteirões comerciais caracterizados por uma reduzida vitalidade.

Tratou-se de um projecto regional de concertação que contou com envolvimento privado e público, com início em 1998, nos quarteirões/ Bairros de : *Conseil-Bara (Anderlecht), Picard-Intendant (Molenbeek), Petit-Château – Flandre (Bruxelles,) Héros Bethleem - St-Antoine (St-Gilles), Josaphat-Coteaux (Schaerbeek)* e "*Jardin aux Fleurs*" em Bruxelas e "*Lehon* em *Schaerbeek*. Este programa envolveu 675 milhões de euros, com 500 do poder local e 175 do governo federal.

Para o efeito, foram criados mecanismos e sistemas como, por exemplo, uma comissão de iniciativa local em cada município com a representação de todos os actores envolvidos, e uma célula de coordenação e controle de execução regional composta por vários membros e um

117 CERAT, *Rapport de synthese des politiques integrees de developpement urbain belgique*, Institut d'etudes politiques de Grenoble, Novembre 2003 [consult. setembro 2005] Disponível na www: http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/SYNTHbel.pdf

118 tradução literal :«la politique des grandes villes».

coordenador, como funcionário escolhido dentro das competências no domínio da revitalização de quarteirões. Este último apresentaria regularmente ao governo pontos de situação sobre a evolução dos projectos.

O método participativo contribuiu para um programa de intervenção equilibrado, sustentado e defendido pelos habitantes com dois grandes eixos estruturantes:
a) Requalificação de espaços públicos e de imóveis (fachadas, imóveis devolutos, vazios urbanos) e a criação de equipamentos de proximidade (esplanadas e pequenos espaços desportivos);
b) Reforço da coesão social através da participação activa dos habitantes (informação e assembleias de quarteirão), o emprego dos habitantes (empresas de inserção, formação, causas sociais, etc.) e do reforço das medidas de prevenção e segurança (animação de rua, iluminação publica, etc.).
Pela primeira vez, um programa combinou as acções transversais paralelas conforme enunciado, e pôs em prática as políticas de desenvolvimento integrado com a coordenação e complementaridade de acções da administração regional através do incremento, em paralelo, da celeridade processual.



Figura 2.9 - Imagem de Bruxelas[119]



Figura 2.10 - Imagem de Bruxelas[120]



Figura 2.11 **- Imagem de Bruxelas[121]**

Em Junho de 2003, realizou-se um fórum sobre a revitalização urbana em Bruxelas, organizado pelo secretariado regional do desenvolvimento urbano – SRDU – com o objectivo de delinear pistas de trabalho de reforço do processo de revitalização iniciado. Três eixos de reflexão foram desenvolvidos em *workshops* com base em estudos de casos: processo participativo, espaço público e cultura.
No primeiro atelier de trabalho, concluiu-se da necessidade de elaboração de um dossier base de contrato do quarteirão a partir de um bom diagnóstico e não somente de uma constatação da

119 Imagem recolhida em www: http://bel-photos.skynetblogs.be/ [consult. setembro 2005]

120 Ibidem

121 Ibidem

situação imobiliária. Isto implicaria a mobilização de todos os habitantes numa dinâmica local aliada à elencagem das estratégias políticas. Este dossier base constituiu a primeira etapa de um cenário de desenvolvimento global do quarteirão e correspondeu a uma longa fase de preparação à custa da participação.

No atelier de "espaço público", os participantes evidenciaram a gestão do espaço público como vector de revitalização e a urgência de promover uma abordagem mais global:

a) com a criação de uma estrutura participativa mais transversal, implicando todos os actores no quarteirão : poder público, transportes, habitantes, etc;
b) através da modificação do financiamento que se deve estender no tempo, e ser repartido entre administração e gestão e cobrir todos os investimentos materiais e humanos;
c) pela necessidade de adaptar a concertação em função da evolução das necessidades dos habitantes e estimular a confiança e a comunicação;
d) pelo desenvolvimento de espaços à escala de bairro em que a gestão deverá ser à escala da cidade.

No último atelier defendeu-se uma verdadeira política cultural baseada em três áreas: o fomento do conhecimento cultural individual, o favorecimento da mistura social e intergeneracional e a luta contra todas as formas de fundamentalismo através das respostas da comunidade a favor de uma coesão social. Como forma de concretizar esta política, é sugerida a criação de uma plataforma inter-cultural com os diferentes actores culturais, educacionais e administrativos, e incentivar a criação artística e os encontros culturais ao nível do bairro e do quarteirão valorizando as infra-estruturas existentes. Resumidamente, valorizam-se as diferenças culturais e disponibilizam-se instrumentos administrativos mais adequados à acção artística e cultural.

Após este encontro[122], *Eric Tomas*, ministro responsável pelo programa[123] "*Revitalisation des Quartiers*", salientou a necessidade[124] de se reforçar os meios dos actores intervenientes no processo, de aumentar a oferta de formação dos habitantes e dos actores locais administrativos e políticos, e de melhorar o acompanhamento dos projectos, especialmente os de menores dimensões e recursos.

Vários são os organismos criados denominados « *centre-ville* » que estabelecem e definem a base de trabalho de uma imagem coerente do futuro do quarteirão e do bairro a partir da qual se

---

122 Informação recolhida em www: http://www.tomas.irisnet.be, [consult. setembro 2005]

123 ALTERECHOS, Revitalisation Urbaine, nº 2, Bruxelas, [consult. setembro 2005] Disponível na www: www.alter.be

124 Estimou, igualmente, a necessidade de prolongar os contratos a fim de preservar e garantir as acções futuras através de processos permanentes de gestão e participação. Estes contratos não são, conforme referido, a panaceia e por isso a organização do fórum, assim como, a previsão de organizar uma segunda edição, contribuem para a reflexão política e comunitária.

elaboram os objectivos e as acções operativas, em que a estratégia privilegia os microprojectos[125] que permitem a implicação e envolvimento dos actores em todas as etapas.

Destaca-se o programa "*Quartier de vie*" que tem como objectivo levar à participação dos habitantes da Bélgica no desenvolvimento do seu quarteirão/ bairro, e de os envolver com os diversos actores intervenientes no desenvolvimento urbano.

Como grandes objectivos, este programa pretende promover melhoramentos duráveis na qualidade de vida do quarteirão e do bairro, promover o sentido colectivo e o partenariado entre os diversos actores, habitantes, poder local, empresas privadas, comércio e independentes, e outros tais como escolas, casas de juventude, centros culturais, associações, etc.

A Fundação *Roi Baudouin*, na candidatura[126] de 2004, recebeu 239 dossiers, dos quais 83 foram seleccionados. Uma nova candidatura será lançada na primavera de 2006. Numa primeira fase, as parcerias são convidadas a estruturar-se e a envolver-se com os habitantes, e num segundo momento, é estabelecido um plano de acção e projecto. Os projectos seleccionados recebem uma ajuda financeira de 6.000 euros da Fundação que, por sua vez são completados com apoios, ajudas financeiras e logísticas de carácter privado. A fundação apoia metodologicamente as parcerias na sua estruturação e no desenvolvimento de uma dinâmica participativa na viabilização dos seus projectos[127].

A zona de "*Les Marolles*" corresponde ao pentágono assinalado na figura 2.17, e corresponde ao centro tradicional da cidade de Bruxelas. Trata-se de um projecto global[128] de âmbito comunitário para a cidade, cujas preocupações abrangem a população, a habitação, o emprego e as actividades económicas, necessidades sociais e equipamentos públicos, ambiente, gestão pública

---

125 Por exemplo, um sítio na web foi concebido para um projecto comercial (http://www. btcm.be) com uma base de dados de 3.600 estabelecimentos comerciais com o objectivo de permitir aos clientes de encontrar facilmente o produto ou tipo de comércio que procuram. Eventos e programação cultural são também anunciados.

126 Informação em www:http://www.fondationroibaudouin.com/code/page.cfm?id_page=124&searchstring=quartier+de+vie, [consult. setembro 2005]

127 Por exemplo: o projecto de melhoramento de uma rua em *cul-de-sac* transformando-a num espaço de convívio, através de uma parceria constituída por um grupo informal de habitantes, Instituto, Academia e Região de Bruxelas, etc. A proposta contempla a criação de um espaço verde com a integração de elementos escultóricos, assim como o melhoramento da iluminação pública e das instalações sanitárias públicas para as crianças e jovens da zona. Outro exemplo a destacar, refere-se à reabilitação de um terreno vazio em *Les Marolles*. Dentro dos vários trabalhos previstos no "*Contrat de Quartier*", os habitantes propõem-se a reabilitar um vazio urbano para espaço de manifestações culturais, ajardinado, mural e fonte. A parceria constituída contou com a participação de um grupo informal de habitantes e proprietários de uma peixaria, café, pub, galeria, padaria, centro cultural, etc.

128 Apresentação à imprensa em 23 fev. de 2005 do « *Plan Communal De Developpement De La Ville De Bruxelles - Note de synthèse* »

e o papel do capital regional, nacional e europeia. É um plano[129] municipal de desenvolvimento como instrumento de gestão prática e de ajuda à decisão da gestão pública local. As prioridades de acção e os objectivos estratégicos são formulados ao nível do território mas são focalizadas as zonas de desenvolvimento prioritário com um programa de acção concreto a curto e longo prazo.



Figura 2.12 – Mapa da região de Bruxelas[130]



Figura 2.13 – Mapa da cidade de Bruxelas, "Les Marolles"[131]



Figura 2.14 – A área de "Les Marolles", 30 km[132]

O diagnóstico evidenciou uma Bruxelas de quarteirões e bairros variados, de lugar de residência e frequência, de uma população multicultural, numa metrópole com um património arquitectónico e paisagístico, mas com desafios como a revitalização de zonas em declínio e a resolução das questões de mobilidade de forma eficiente e durável. Em resposta aos objectivos e expectativas da população, o plano de desenvolvimento define 3 eixos primordiais: a revitalização do habitat, apoio ao desenvolvimento de uma economia integrada, social e de lazer equilibrada e a promoção de um ambiente durável e um plano de mobilidade respeituoso para toda a cidade. Reabilitar o tecido urbano pela revitalização e diversidade urbana, dando prioridade à reafectação e reconversão de terrenos e imóveis devolutos, e favorecer a mistura social e a

129 Este plano é resultado de um longo processo de consulta com origem em 1996, com aprovação definitiva estatal em 2004 e início em Fevereiro de 2005. Os trabalhos e acções desenvolvidos com a cidade, iniciaram-se com a elaboração de um dossier-base estruturado por bairro, aprovado em 1999. O projecto-plano adoptado provisoriamente desde 2002, e depois de submetido a inquérito público e a parecer da Comissão regional de desenvolvimento. O plano com as recomendações do inquérito e do parecer, define uma ideia para a cidade de Bruxelas. Este plano está estruturado por um diagnóstico sintético e linhas de força, e depende da participação de todos e do relatório anual de avaliação de aplicação das medidas e objectivos.

130 Imagem recolhida em www: http://www.bruessel-gui.de/bruessel/brussel.html [consult. setembro 2005]

131 Imagem recolhida em www: http://www.agora-urba.be/FR/divers/BruZ30.htm [consult. setembro 2005]

132 Ibidem

diversidade tipológica das edificações, incluindo o acolhimento de funções nacionais e internacionais e assegurar a importância enquanto cidade capital nacional.

O problema da desertificação dos centros das cidades reflecte-se em Bruxelas devido ao êxodo para a periferia e ao reduzido crescimento da cidade. Apesar de esforços anteriores, estes devem ser reforçados pela preocupação essencial de encontrar qualidade de vida urbana através da protecção do património, favorecimento da mobilidade, defesa do ambiente e controle da poluição. Dar à rua as suas funções de espaço de vida e lugar de encontro pela aposta em projectos de requalificação de espaços públicos (parques urbanos de proximidade), espaços verdes, animação social e cultural.

Foi constituída uma delegação para o desenvolvimento do Pentágono[133] para a recuperação da vitalidade urbano do centro histórico da cidade. A reafectação de imóveis e terrenos vazios constitui um dos maiores objectivos da delegação destacando-se, através da aplicação de taxas em função do estado de abandono e pelo trabalho de sensibilização com os proprietários e investidores. Trata-se de recuperar a residência e outros objectivos paralelos como a mistura funcional, a mobilidade, a segurança, a animação sócio-cultural, etc. numa preocupação constante sobre a qualidade de vida do centro histórico de Bruxelas.



Figura 2.15 – Imagem de Bruxelas[134]



Figura 2.16 – Imagem retirada do dossier de promoção de *Sablon* em *Les Marolles*, Design e tradição.[135]



Figura 2.17 - A zona de "*Les Marolles*" caracteriza-se pela concentração de antiquários e lojas de objectos de arte.[136]

133 Tradução literal : *La Délégation au Développement du Pentagone*

134 Imagem retirada de www: http://www.brusselslife.be/index.php?context=LE2 [consult. setembro 2005]

135 Informação Recolhida em www: www.brusselsinternational.be/newsimages/ 8341/quartier_sablon_marolles_fr.pdf [consult. setembro 2005]

136 Ibidem

2.3. O pátio: vazio e interior de quarteirões

EIXAMPLE E CIUTAT VELLA, Barcelona, Espanha

Depois de alguns anos de programas de reabilitação e programas especiais levados a cabo no centro histórico de Barcelona, foi possível identificar as causas e problemas para o insucesso das acções. As causas da deterioração e abandono vão desde o planeamento urbano inadequado até à ausência de legislação e financiamento para a reconstrução e manutenção.

A expansão de Barcelona – projecto de *Cerdà* da zona do *Eixample,* teve um efeito negativo no centro histórico da cidade, que culminou num crescimento caótico e num processo de deterioração do edificado, da população (envelhecimento) e do tecido social. A proposta do plano de *Cerdà* previa que os custos da reforma da *Ciutat Vella* fossem suportados pelas mais valias geradas com a edificação do *Eixample*. Formalizou-se, assim, uma maneira de actuar na cidade em duas dimensões: a ideia de plano global - o velho e o novo, pensados conjuntamente, em que a cidade histórica é parte do conjunto urbano. Esta dimensão re-distribuidora do projecto perdeu-se nas peripécias[137] da aprovação política do plano. Daí que pareceu pertinente, no estudo de caso relativo a esta unidade de intervenção, abordar a intervenção do interior dos quarteirões do plano de *Cerdà* no *Eixample,* e paralelamente, perceber o que se encontra a ser feito na *Ciutat Vella*, e de que forma se relacionam as intervenções.



Figura 2.18 – esquema de localização da *Ciutat Vella* e *Eixample*



Figura 2.19 – Vista aérea de Barcelona

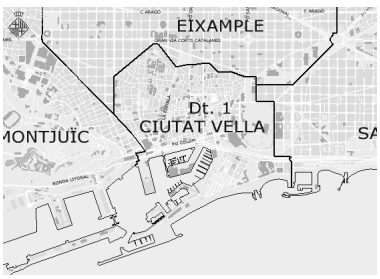


Figura 2.20 – mapa de Barcelona com a localização da *Ciutat Vella* e *Eixample*[138]

A acção municipal, nos anos 80, previu um plano especial de intervenção - PERI's[139], dando ênfase à manutenção da função residencial e declaração de Área Integrada de Reabilitação e um programa de investimentos através de um empresas mistas e sociedades anónimas[140] – *Procivesa*, e

137 BUSQUETS, Joan. *Ciutat Vella 1983-1998: un paso de gigante para su mejora*, Barcelona, Disponível em www: http://www.bcn.es/publicacions/bmm/45/cs_qc1.htm[consult. outubro 2005]

138 Imagem recolhida em www: www-cpsv.upc.es/tesines/presentaciogu_iicochea.pps [consult. outubro 2005]

139 Plano Especial de Reforma Interior

140 As Sociedades de Economia Mista (SEM) são sociedades anónimas com capital de instituições colectivas de carácter público e com sócios de carácter privado. São sociedades comerciais submetidas a regras do direito privado.

mais recentemente *Foment Ciuta Vella,* S.A[141] na Ciutat Vella e *Pro-Eixample* no *Eixample*, responsáveis por operacionalizar os mecanismos de expropriação e execução de infra-estruturas dos quarteirões. O *Eixample,* conforme referido, nasce em resposta à densidade do centro antigo da cidade no séc. XIX – *Ciutat Vella,* com o Plano e Projecto de *Idelfonso Cerdà*. E por isso, que no contexto desta investigação, o estudo da unidade de intervenção intermédia do quarteirão implica falar sobre o "*Modelo Barcelona*" difundido e exemplificado pela sua acção dos anos 80 e 90 por um lado, e por outro pelas actuações realizadas no conjunto urbano do Centro Histórico, com suas sociedades de economia mista: *Procivesa, Foment Ciutat Vella* e *Proeixample*.

Os principais objectivos desta intervenção seriam o melhoramento das condições de vida, a luta contra a degradação dos edifícios, o aumento dos serviços de uso social, a promoção da participação comunitária, a atracção da população, especialmente dos jovens, procurando reinstalar, na mesma freguesia, as pessoas afectadas pela expropriação.

A autarquia de Barcelona, nos meados dos anos 90, lançou o plano de revitalização do *Eixample* implicando o sector privado com a criação, para o efeito, de uma empresa mista com os grandes objectivos de melhorar a vida dos seus habitantes, fomentar a residência, manter a centralidade e incorporar os conceitos de sustentabilidade. Em 2004, foi criada a sociedade "*Barcelona d'Infrastructures Municipals*, SA (BIMSA)". A autarquia *de Barcelona* inicialmente contribuiu com 51% do capital, o que a definia como sociedade de carácter municipal de economia mista. Em 2004, estas acções foram transferidas para a sociedade privada municipal - BIMSA (*Barcelona Infraestructures Municipals*, S.A.), sendo o restante do capital público da *Diputación de Barcelona.*

Ciutat Vella caracteriza-se por diferentes bairros com uma identidade própria, *Barceloneta, Casc Antic, Gótic, Raval* e *Rivera*. A linha de actuação principal das competências[142]de *Foment* de *Ciutat Vella* é a gestão e execução das acções da Autarquia, no âmbito do Programa de Actuação Municipal – PAM. Estas acções podem compreender a totalidade de um projecto ou uma fase parcial do mesmo projecto, a elaboração directa de novas actuações, a redacção e supervisão de projectos de obra pública e equipamentos municipais, a gestão da Oficina de Reabilitação e a promoção do centro histórico através de programas, campanhas e iniciativas de comunicação e difusão mediática.

141 Dado que o período de duração de PROCIVESA era de 14 anos segundo os seus estatutos, foi criada uma nova sociedade com o nome de *Foment Ciutat Vella*, constituída em 2000.

142 A partir da página web do município http://www.bcn.es/districtes/ acede-se à *Ciutat Vella*: http://w3.bcn.es/V14/Home/V14HomeLinkPI/0,2851,2071881_2077063_1,00.html, [consult. outubro 2005]



Figura 2.21 – Recuperação da Praça de *San Miguel* no Bairro Gótico[143]



Figura 2.22 – Mobiliário urbano da Praça de San Miguel, a recuperação de um espaço público para os cidadãos[144]



Figura 2.23 – Planta de localização da Praça[145]

São fornecidos serviços de apoio ao uso residencial colocando à disposição, de forma gratuita, toda a informação necessária para os regimes de aluguer e compra de edifícios, assim como da sua recuperação. É fornecido, igualmente, assessoramento técnico relacionado com o estado físico dos edifícios, jurídico, relacionado com as condições contratuais e transmissões patrimoniais, e económicos, relativo aos apoios e programas de financiamento para a realização de obras de reabilitação. No caso do regime de compra e aluguer, destaca-se a cédula de habitabilidade que define o nível de habitabilidade do edifício e na compra, é fornecida a Qualificação urbanística do mesmo. Para a reabilitação e manutenção de edifícios é fornecido apoio na gestão de processo, no pedido de apoio para obras, e no enquadramento na legislação técnica e legal em vigor.

As características base da morfologia urbana desta área, ruas estreitas e pequenas praças, contribuiu para um novo desenho urbano através do plano especial – PERI, tendo em conta os elementos urbanos envolventes (tipo de solo, tipo de vegetação, restauro de edifícios históricos) e os aspectos funcionais (restrições de tráfego, zonas pedonais, etc.). O processo de renovação levou à demolição de alguns edifícios (de acordo com o PERI) e à construção de outros. Durante 6 anos, a reabilitação desta zona resultou em novos espaços públicos com algumas zonas transformadas em zonas exclusivas para peões e o surgimento de espaços verdes estrategicamente colocados. A operação, na sua globalidade, pretendeu reabilitar o tecido urbano e social através de acções direccionadas para o uso misto da zona e a recuperação de algumas peças de valor arquitectónico.

A importância do *Eixample*, no tecido urbano ecléctico da Barcelona Contemporânea, dificilmente se pode compreender sem "o rigor das fachadas, a variedade das suas funções sem o espaço do pátio e do quarteirão em que o projecto original contemplava sem edificação."[146]

---

143 Imagem recolhida em www: http://www.fomentciutatvella.net/cat/comunicacio/fullets.asp [consult. outubro 2005]

144 Ibidem

145 Ibidem

146 BUSQUETS, Joan, *El Ensanche de Barcelona. Los Pátios Interiores*, *IN* BORJA, Jordi; MUXI, Zaida, El espacio Publico: ciudad y ciudania, Barcelona, Electa,2003



Figura 2.24 – vista aérea do *Eixample*[147]

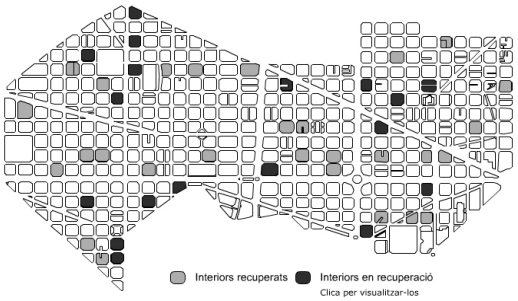


Figura 2.25 – Planta da zona de Intervenção do *Eixample* com os interiores dos quarteirões recuperados a cinza claro e em recuperação a cinza escuro[148]

Desde 1985, no *Eixample*, a empresa municipal recuperou 21 interiores de quarteirões e prevê completar mais 45 até 2008. O objectivo da autarquia é que, em cada nove quarteirões, haja um miolo de quarteirão de uso público, de forma a oferecer aos moradores zonas verdes e de lazer na proximidade das suas residências. Pretende e ambiciona impulsionar a reabilitação e a cultura de manutenção dos edifícios, renovar e regenerar os espaços públicos, recuperar o interior dos quarteirões como zonas verdes e espaços de uso público e dinamizar o *Eixample* como um centro comercial de negócios, cultura, turismo e ócio. A grande novidade desta acção é que os promotores e construtores privados cedem uma parte do terreno à cidade através de contratos com a *Pro-eixample*, tendo em consideração que a intervenção valorizará as edificações novas e existentes. Com estas intervenções, são inclusivamente valorizadas as residências com frente para o interior do pátio, assim como aquelas recuperadas sobre as construídas de raiz.

A recuperação dos interiores de quarteirões do *Eixample* de Barcelona, enquanto zonas verdes e de descanso, não constitui somente um benefício para os cidadãos mas também para o mercado imobiliário que, com uma valorização de 20%, fez com que os construtores e promotores aderissem a esta iniciativa pública, e actualmente apostem nesta recuperação.

O processo implica a análise da localização e o grau de dificuldade inerente a cada intervenção. A acção pode ser definida como prioritária em função da existência ou não de intervenções no raio de 200 m. É determinado quantos proprietários partilham o interior e se existe ocupação/ edificação no seu interior com o tipo de actividade desenvolvida. Após análise destes dados, o mecanismo de intervenção cinge-se a três eixos de acção:

a) inversão do capital social
b) gestão, afectação e promoção de planos urbanísticos
c) envolvimento com os promotores imobiliários

147 Imagem recolhida em www: http://earth.google.com/

148 Imagem recolhida em www: http://www.proeixample.com/1000/1300.html [consult. outubro 2005]

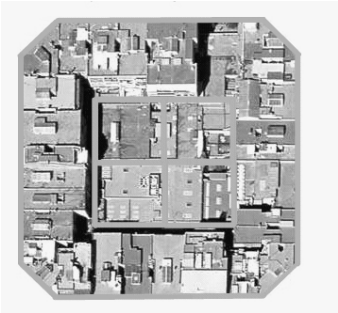


Figura 2.26 – Quarteirão do *Eixample* previamente à intervenção[149]

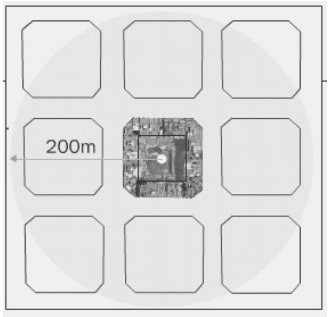


Figura 2.27 – acção prioritária

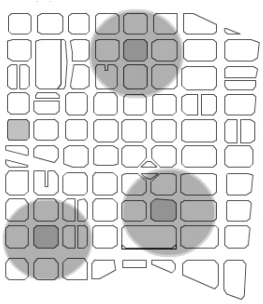


Figura 2.28 - área de influência da intervenções nos quarteirões no bairro do *Eixample*

Os 28 pátios e interiores de quarteirão recuperados representam um total de 61.995 m^2 de superfície estando actualmente em processo de recuperação um total de 31.053 m^2. Fundamentalmente, as intervenções contemplam a criação de espaços verdes e de lazer com parques infantis e mobiliário urbano. No entanto, numa das intervenções o interior do quarteirão foi reabilitado com uma escola -Escola *Ferran Sunyer* com espaços desportivos e ajardinados.

Estas novas actuações demonstram como uma atitude de modernização e uso activo da cidade histórica podem ser compatíveis com morfologias urbanas pré-existentes. A *Ciutat Vella*, cidade histórica, pode encontrar um novo papel, assim como a zona dos quarteirões de *Cerdà* do *Eixample*, assumindo-se de novo como referência e com poder simbólico na imagem da cidade e no sistema metropolitano.



Figura 2.29 – O interior de um quarteirão recuperado; Jardins d'Elena Maseras[150]



Figura 2.30 – O interior de um quarteirão recuperado; *Escola Ferran Sunyer Passatge Pere Calders*

149 Informação recolhida em www: ttp://www.proeixample.com/1000/1300.html [consult. outubro 2005]

150 Informação recolhida em www: http://www.proeixample.com/noticia1.xml [consult. outubro 2005]

DER QUARTIERSFOND e ORANIENSTASSE, Berlim, Alemanha

Durante anos, Berlim tem desenvolvido estratégias baseadas em princípios de sustentabilidade aliados ao urbanismo: reduzindo o uso de energia e água, desenvolvendo áreas verdes e naturais e fomentando a mistura funcional e social. Aquando da reunificação da Cidade em 1989, a propósito do processo de reconstrução das infra-estruturas técnicas começou-se, em simultâneo, a modernizar e equacionar uma série de aspectos do funcionamento da sociedade em geral, que se relacionam com o" Programa de trabalho Local 21 "[151].

A cidade de Berlim transformou-se de uma sociedade industrial numa de serviços e de informação. Aproximadamente 250,000 postos de trabalho estavam em causa em Berlim, na área de produção industrial, e não puderam ser substituídos na área dos serviços e das novas economias.

A expansão no mercado da habitação alargou oportunidades para estilos de vida muito diferentes, e conduziu a uma maior mobilidade da população e a mudanças na estrutura social. Uma segregação combinada com dificuldades económicas, sociais e étnicas, tem vindo a contribuir para uma situação de declínio em algumas áreas.

O programa federal da "Cidade Social" ("Soziale Stadt "), criado para potenciar o desenvolvimento urbano de Berlim, prevê para a Cidade um modelo de solidariedade social. Uma estrutura social sã é extremamente importante para o desenvolvimento de uma cidade desta dimensão e influencia, de forma determinante, as tendências económicas e o ambiente em geral. Um projecto denominado "Administração de Quarteirão" (*Quartiersmanagement*, foi concebido para aquele propósito; um projecto associado a uma política do tipo sustentável para fortalecer e restabelecer as estruturas sociais.

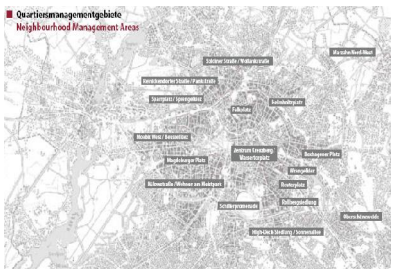


Figura 2.31 – Mapa de Berlim com a área dos "fundos de vizinhança"[152]





Figura 2.32 e 2.33 – imagens de projectos[153]

[151] Directamente relacionado com a Agenda 21 Local resultado das determinações da Conferência do Rio de Janeiro em contribuir para um desenvolvimento sustentável e participativo da sociedade.

[152] THE NEIGHBOURHOOD FUND, *A Berlim model for Public Participation*, Berlim, [consult. Novembro 2005] Disponível em www: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/QM_quartiersfonds.pdf

[153] Ibidem

Definidas 17 unidades de vizinhança, os residentes de cada um destes grupos foram convocados a decidir sobre o seu futuro através de um fundo atribuído. O denominado Fundo de Vizinhança[154] – *Stadtteilfest* – teria como exigência a obrigatoriedade de o financiamento contribuir de forma duradoura para a comunidade. A grande questão colocava-se, previamente, sobre a capacidade destas comunidades aplicarem correctamente este financiamento com a responsabilidade inerente de trabalhar activamente para a resolução dos seus problemas sem a supervisão do poder local. Esta iniciativa deu a oportunidade à população de decidir sobre o seu local de residência e de unidade de vizinhança.

Em Berlim foram definidos 4 tipos de vizinhanças: os bairros sociais periféricos, bairros industriais, os quarteirões na parte leste da cidade antiga e da parte ocidental. Interessam, particularmente, para este estudo de casos, os quarteirões da cidade antiga, próximos a *Postdam* mas pertencentes, anteriormente, a Berlim Leste.



Figura 2.34 – Postdam, Berlim



Figura 2.35 – zona da anterior Berlim Leste



Figura 2.36 – zona da anterior Berlim Leste

Desde a queda do muro de Berlim, com a reconstrução do vazio urbano e a aposta na reunificação, a cidade já não podia custear os projectos de regeneração urbana com os mesmos pressupostos dos métodos anteriores. No sentido de quebrar os problemas urbanos associados ao ciclo de pobreza, isolamento e desemprego, foram necessárias novas estratégias[155], tais como:

a) Estimular recursos – potenciar a experiência e conhecimentos em todas as áreas e níveis;
b) Parcerias – providenciar a integração activa, a cooperação económica e social;
c) Dar poderes e incrementar a informação e a motivação para uma acção cívica e colectiva.

Como forma de estruturar o processo foram definidos 8 campos de acção: emprego e formação, negócios locais, integração social e étnica, manutenção das áreas residenciais, equipamentos sociais para jovens e seniores, cultura urbana, promoção da saúde e dos cuidados especiais, e encorajamento à participação pública e ao sentido cívico.

---

[154] Cada um dos bairros recebeu 500.000 euros do estado federal e constitui uma estrutura organizativa a partir dos próprios moradores e organizações da área e consoante o número populacional: 15 a 30 júris e o mesmo número de deputados.

[155] DER QUARTIERSFONDS, *Ein Berliner Modell der Burgerbetellgung*, [consult. Novembro 2005] Disponível em www: www.quartiersmanagement-berlin.de,

Surgiram projectos e desenvolvidos a título individual e colectivo, tais como[156]:

- Criação de um ambiente acolhedor no bairro – durante 4 meses as crianças desenvolveram murais a partir de pedaços de azulejos e mosaicos;
- Actividades para os períodos de férias escolares;
- Oferta de cuidados profissionais para cães por toxicodependentes – a criação de uma nova actividade laboral, o apoio a animais domésticos e áreas afins;
- Exposições em Kreuzberg – 100 pessoas mostram porque querem o seu bairro (pelo sucesso alcançado, integra actualmente a exposição permanente do museu);
- A recuperação de uma antiga nave industrial para espaços artísticos e culturais pelas mãos de um grupo de artistas;

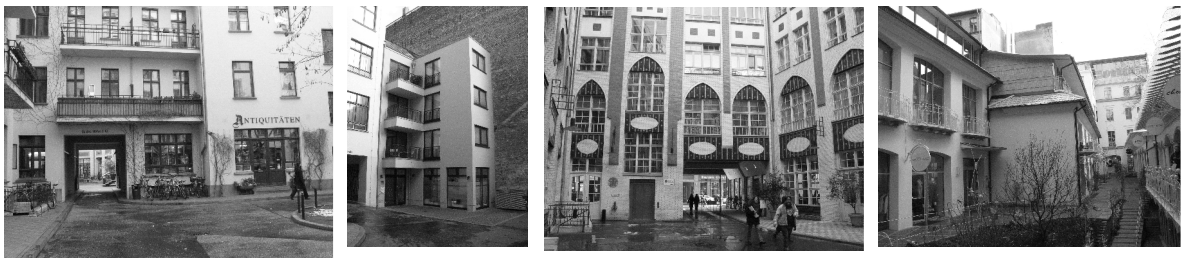


Figura 2.37 a 2.40 – Interior dos quarteirões de *Oraniemstrasse*

Para além destas iniciativas, salienta-se em Berlim a recuperação física, cultural e comercial do interior dos quarteirões a partir dos pátios e ou vazios urbanos pré-existentes. Perfurando e criando percursos internos de interligação sucessiva, estes miolos de quarteirão constituem novos espaços públicos exclusivamente pedonais complementares às ruas e praças, normalmente com tráfego viário. São espaços que encurtam caminho e que permitem uma relação mais humana e tranquila. Estes interiores estão a ser ocupados por um comércio especializado e com uma vertente mais criativa e cultural, tais como livrarias, galerias de arte, cafés concertos, etc. e em alguns casos foram inclusive alvo de construções e prolongamentos de edificações.

Na zona da antiga Berlim Leste os bairros étnicos, como em *Oraniemstrasse*, estão a ser alvo de atracção e encontram-se em vias de transformação num Bairro Cultural à semelhança do *Soho*. É interessante neste caso, é que para além dos eixos urbanos estarem a ser transformados por processos espontâneos e não planeados, também nos interiores e miolos dos quarteirões se verifica o mesmo fenómeno.

156 NEUE CHANCE FUR 17 KIEZE, [consult. Novembro 2005] Disponível em www: www.quartiersmanagement-berlin.de

2.4. A rua: espaço público e comercial

LONDRES *(BRICKLANE) E* YORKSHIRE, REINO UNIDO

As cidades do Reino Unido, à semelhança das congéneres europeias, tem vindo a sofrer do mesmo problema, da saída das populações dos centros urbanos para os subúrbios.

O compromisso político do governo inglês na regeneração e no incremento da qualidade de vida urbana, desenvolvimento sustentável e do bom design vê-se reflectida no *Urban White Paper, Urban Task Force* e no *Building Sustainable Communities*. A Comissão para o ambiente construído – CABE, a organização *English Paternships*, os fundos da Lotaria Nacional, a organização do *Arts Council* Inglês contribuem para assegurar e garantir como prioritárias nos processos de regeneração três grandes questões: o bom design, a arquitectura e as práticas de conservação. O planeamento no Reino Unido, com a eleição de *Blair* em 1997, passou por um intenso período de reforma e estruturação considerando-o como uma componente de modernização do poder local num esquema de regionalização e de vida comunitária e como potenciador do desenvolvimento económico. As comunidades sustentáveis (2004) trabalhadas pelas agências no sentido de promover o "bom desenho" e a qualidade do espaço público, a construção da identidade do lugar, e a qualidade de vida foram os pretextos desta politica.

Temos, então estas iniciativas também como reflexo da participação na Comunidade Europeia. Os financiamentos dos programas europeus conjugados com as parcerias do poder local e regional nos últimos 20 anos contribuíram para uma dinâmica regeneradora. Mas a arte e o desenvolvimento social e comunitário não estão unicamente associados à agenda institucional da regeneração. As pessoas e os habitantes também desenvolvem os seus talentos e capacidades criativas de forma espontânea, ou seja, não planeada. Um a um vão surgindo espaços ligados à economia e indústria criativa que pela proximidade e agregação vão constituindo-se como pólos culturais. Por vezes, constituem-se como movimentos cívicos de redes de parcerias. Algumas dessas iniciativas recorrem aos fundos após a sediação, enquanto outros são fundados através de programas e fundos de financiamento para a regeneração.

O poder Local constitui-se como uma das peças principais do mecanismo para o financiamento social e comunitário dos projectos artísticos, pois tem um interesse particular e imediato na garantia do bem-estar da comunidade através da cultura, arte e tradição. Desenvolve, para o efeito estratégias para garantir a viabilidade e acessibilidade das actividades artísticas na comunidade.

O poder central, no caso britânico, tem o *UK Trade & Investment* como uma organização governamental que disponibiliza consultadoria e know-how de empresas do reino unido e apoia a iniciativa empresarial própria no estrangeiro, enquanto a "*Regeneration UK*" cobre 11 regiões, em que cada agência define uma aproximação interdisciplinar diversa na procura de uma sustentável transformação económica, social, comunitária e física.

A cidade de Londres constitui uma base de estudo pela diversidade de situações e modelos. Por exemplo, desde 2001, nas margens do rio Tamisa e na proximidade da *Tower Bridge* tem vindo a ser desenvolvido um projecto de um "*Cultural Quarter*", de uma nova área cultural na cidade. No entanto, interessava destacar um exemplo recente e associado a um ou mais eixos urbanos com uma ligação e dependência imediata da rua e das actividades comerciais e culturais. Como exemplos consolidados poderiam ser referidos os casos de *Portobello Road* ou o *Soho*, mas procurou-se um recente, emergente e sem suporte de planeamento prévio, tal como *Bricklane*. Para o caso de um exemplo planeado e com um suporte de actividade e programação de animação sócio-cultural optou-se por *Yorkshire*, província situado a norte do Reino Unido. Neste caso, o poder central e regional delineou a estratégia cultural em várias acções destacando-se a intervenção de arte pública em dois eixos urbanos das cidades de *Yorkshire*.

A conversão de antigos edifícios industriais e comerciais tem vindo a ser uma prática comum associada à gentrificação. No caso do Reino Unido, a partir de 1994, as políticas urbanas viram-se reforçadas com a atribuição de fundos da lotaria nacional. Os edifícios reutilizados são escolhidos pelas condições físicas – espaços amplos, e pela acessibilidade económica e também pela carga patrimonial e identitária dos edifícios e das zonas onde se inserem. Por outro lado, o surgimento massivo de espaços culturais alternativos – associações, bares, etc. e institucionais – museus, galerias, centros culturais ligados ao sector criativo e artístico demarcam uma tendência actual intrinsecamente ligada à regeneração urbana e a novos modos de vida contemporâneos dos novos *city lovers*. O repovoamento de uma área urbana com a instalação de um *cluster*[144] ligado às indústrias criativas e a uma população que vive e trabalha na área tem vantagens nos aspectos ambientais, económicas e sócias, como é o caso da zona de *Bricklane*.
Este sub-capítulo resulta de uma recolha directa, realizada *in situ*, e pretende evidenciar a emergência de uma área em regeneração através de um movimento de agregação espontânea e combinação de forças e parcerias e a despoletação de novos fenómenos planeados e integrados. Aparentemente, esta zona ainda não faz parte dos circuitos turísticos principais, pois é mais direccionado para um turismo interno e de relações de vizinhança; no entanto, já se verifica um esforço de coordenação empresarial e institucional no estabelecimento de redes e parcerias ao nível do marketing e da divulgação.
A instalação gradual e por proximidade, e a aglomeração de actividades comerciais e culturais, têm vindo a contribuir para a ocupação desta zona da cidade – *Eastside London*. Com a

144 Indústrias criativas e quarteirões culturais, os denominados clusters criativos foram alvo de uma investigação e exposição no museu de Londres – *Creative Quarters: the art world in London* 1700-2000, e o primeiro encontro em *Sheffield* " *International Summit Conference on criative Industries Regeneration*" em 2002, e de seguida em 2004 em Brighton e em Junho de 2006 será em Newcastle.

intervenção das *Docklands* e *Millenium*, à semelhança da zona da Expo 98 em Lisboa, *London Eastside* foi alvo de uma mega operação de regeneração urbana de grande investimento financeiro ao nível do poder central e regional. Lado a lado, e na proximidade desta intervenção, uma zona urbana habitada, fundamentalmente por comunidades emigrantes, foi sendo ocupada por associações, grupos, bares e centros culturais, transformando-a num *cluster* cultural sem planeamento ou acto de projectação programado.

London Eastside é uma zona emergente da cidade de Londres que se caracteriza por uma grande área alvo de regeneração nos anos noventa, conforme referido anteriormente, e uma área extensa por intervir e que se caracteriza pela presença de uma mistura ecléctica de designers, artistas, livreiros, alfaiates, galeristas e outras profissões e actividades comerciais e de serviços ligadas à área artística e cultural juntamente com um bairro étnico com origem fundamentalmente no Bangladesh.



Figura 2.41 – Imagens de Bricklane comércio local



Figura 2.42 – Imagens de Bricklane



Figura 2.43 – Imagens de Bricklane: mercado transformado em espaço comercial



Figura 2.44 – Imagens de Bricklane feira de fotografia

Brick Lane é assim denominado pela origem industrial desta área urbana e consequentemente pelo caminho e rua iniciado em Whitechapel e pavimentado em tijolo de burro. Mais recentemente esta área ficou conhecida por "*Banglatown*" pela comunidade aí presente. É possível constatar esta forte influência pela presença de sinaléctica bilingue. Esta área é conhecida e famosa pelos restaurantes e mercados indianos, pelos preços acessíveis e peças originais, pelo seu festival anual e mercados.

Nesta área urbana coexistem vários mercados diários – *Spitfields, Pettitcoat Lane* e *Bricklane* e um com periodicidade semanal – *Columbia road*. Estes mercados, excepto o primeiro, realizam-se ao longo de eixos urbanos conforme assinalado no esquema abaixo assinalado (figura 2.47), cada um com uma atmosfera diferente. Em *Bricklane* e *Pettitcoat Lane*, encontra-se roupas em segunda mão até *bric-a-brac* diverso, enquanto *Columbia Road* é um mercado de flores.

A zona próxima a *Brick Lane* e *Whitechapel* tem vindo a ser apetecível para empresas criativas, tais como, produtoras e ateliers de design e pintura, existindo inclusivamente uma rua denominada "*fashion street*". Começa a constituir um exemplo de uma "*village*" ou bairro com um sentido comunitário forte, reflexo da interculturalidade tal como descreve *Jane Jacobs* em "*cultural*

quarters". *Brick Lane* é uma zona de tendências e moda, lado a lado com casas de caril de Sari´s, frequentada sobretudo aos domingos, comparável ao centro de Londres.

Nos anos 60, neste local era comum haver violência física e actos de xenofobia e racismo, daí que foi constituída a Associação comercial e empresarial - *Brick Lane Business Association* – pela comunidade de indianos. A população autóctone foi abandonando o local. Entretanto, verificou-se o fenómeno inverso. Neste eixo urbano, o interesse pelas rendas baixas tem vindo a aumentar, contribuindo para um novo aumento da especulação imobiliária, principalmente nas áreas comerciais.

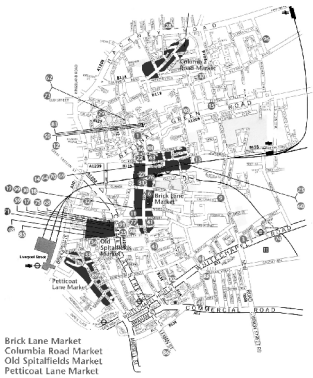


Figura 2.45 – Mapa da zona de Bricklane retirado de desdobrável turístico



Figura 2.46 – esquema simplificado da zona

Esta nova alteração está a por em causa a comunidade de emigrantes e o seu comércio, e cada vez mais esta zona é identificada e conotada turisticamente, estando no grupo da oferta dos 18 mercados de rua e feiras da cidade de Londres. Por outro lado, a conotação cultural, alternativa e vanguardista, tem vindo a impor-se.

Aliás a galeria e espaço cultural – Whitechapel, que comemorou 20 anos em 2004, provavelmente delineou esta vocação. Neste momento constitui o ponto de partida e ponto de divulgação da rede de espaços culturais dos eixos urbanos de proximidade de Bricklane.



Figura 2.47 – Imagens do festival de Bricklane[145]



Figura 2.48– Imagens de Bricklane



Figura 2.49- Imagens do festival de Bricklane[146]



Figura 2.50 – Imagem de Galeria de *Whitechapel/ Bricklane*

145 Imagem recolhida em www: http://www.2camels.com/festival_photos56.php3 [consult. Novembro 2005]

146 Ibidem

O programa designado por "*Yorkshire Foward´s renaissance*"[147] foi criado para conceber e regenerar áreas urbanas providenciando qualidade de vida e ambiental e tornando-as atractivas do ponto de vista empresarial. Uma parte central do processo é da responsabilidade da organização "*Public Arts*" com o projecto "*People Making Places*".Entre Julho de 2002 e Abril de 2003, aproximadamente 800 pessoas estiveram envolvidas neste programa através da programação e produção cultural – *worshops* e seminários – e muitos mais através da transformação de duas ruas com os projectos "*The green*" e "*Incline*", em 7 cidades do condado. A arte habitualmente contida em espaços interiores como galerias, centros culturais e museus é aqui transposta para o espaço público, interagindo directamente com a população.

Com o relatório produzido pelo estado central e pela *Urban Task Force*, conforme referido na introdução deste sub-capítulo, e com as orientações do Comissariado para a Arquitectura e ambiente urbano – CABE, surge, no condado de *Yorkshire,* a organização do *Yorkshire Foward´s renaissance* com 18 membros que, por sua vez, submetem às equipas – *Town Teams*, de cada uma das cidades as orientações delineadas. Deste processo emerge a organização *Public Arts,* com o projecto "*People Making Places*" com duas vertentes: os projectos de animação sócio-cultural e os projectos de transformação de ruas, ou seja, de arte pública.

Os projectos de transformação de ruas interessam particularmente, por se tratarem de casos exemplares de uma estratégia de planeamento associado a um modelo de processo participativo, envolvendo a população e usando um projecto artístico-cultural como preparação prévia e ensaio da transformação do carácter e uso do espaço público. Um Projecto, ao enunciar e fixar um conjunto de intenções, é também um instrumento de análise da realidade e de exposição e visibilidade dos problemas.

A transformação de ruas passou, igualmente, por instalações temporárias que animaram as cidades e integraram a população num projecto de transformação do espaço público. Este projecto pretendeu ser inventivo mas não único e faz parte de uma iniciativa de tornar o desenho urbano mais próximo dos cidadãos assumindo-se como exemplo para outros. Encarando, assim esta oportunidade de intervir na cidade não como um conjunto de ruas, jardins e edifícios, mas como um espaço feito de tempos e experiências diversas, uma narrativa aberta e em construção.

---

147 Em 1999, o sector da regeneração urbana no Reino Unido foi influenciado pelo documento " *Towards an Urban Renaissance*" publicado pelo *Urban Task Force,* liderado por *Richard Rogers*. Um futuro diferente para a resolução dos problemas das cidades foi proposto encorajando a sustentabilidade, densidade e a permeabilidade. A linguagem imprimida foi dinâmica e urgente. *Urban Task Force* surgiu em 1998 pelo governo central no sentido de indicar as causas de declínio urbano e de encontrar soluções práticas para trazer de novo as pessoas para os centros urbanos descrevendo a regeneração urbana como sendo fundada em princípios de bom desenho urbano, performance económica, responsabilidade ambiental, boa governação e bem estar social. Entretanto, em 2003, foi lançado pelo governo o Plano Comunitário de Sustentabilidade"*Sustainable Community Plan*".



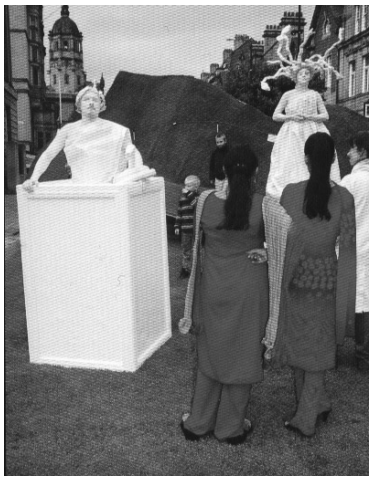




Figura 2.51 a 2.53
Imagens do projecto " People making places"[148]

A população local, durante semanas, envolveu-se e participou activamente em seminários, *workshops* e debates projectando as suas intenções e visões. Esta construção participativa e comum do projecto de equacionamento da cidade teve um grande impacto e contribuiu e comprometeu as pessoas no desenho e requalificação temporária de um pedaço da sua cidade, transformando-a em espaços agradáveis, verdes, atractivos e lúdicos. A transformação física de uma rua agitada e com trânsito pelo verde e pelas estruturas apostas no espaço público associado a uma programação cultural de teatro, cinema e música levaram à criação de um espaço público, calmo atractivo, albergador de acontecimentos e potenciador de encontros.
Foi um projecto ambicioso e arrojado que procurou responder ao modelo participativo e ao *Urban White Paper* que determina e salienta a importância da qualidade do desenho, da construção e da manutenção. Segundo *Alan Simpson*, a implementação de uma agenda da regeneração urbana reduz-se à boa aplicação e concretização das acções e não ao financiamento e recursos económicos, pois as verbas, no caso do espaço público, teriam de ser aplicadas e por isso o investimento na qualidade e no processo são os factores chave da mudança. A aposta na renovação e requalificação do espaço público constituem as estratégias a reforçar e incentivar, numa interacção entre os planos regionais e a acção local por organizações privadas de carácter multidisciplinar e pelos parceiros do processo.
Uma boa parte deste projecto e da missão dos profissionais envolvidos teve a ver com facilitar o processo de comunicação através de meios criativos. Os projectos e casos concretos de aplicação prática das ideias constituem-se como laboratórios e bases de estudo de uma pesquisa

148 HODGKINSON, Terry People Making Places,Imagination in the Public Realm, Public Arts, 2004

séria e efectiva baseada na avaliação e análise das expectativas. Este processo beneficia a população, pelo envolvimento e participação com os parceiros do projecto (incluindo os beneficiários directos) e os projectistas. A aproximação é acompanhada a vários níveis, por vários públicos e estimula o espírito cívico e o sentido de cidadania. Destaca-se, por exemplo, o projecto em Fevereiro de 2004 de um seminário de 5 dias com os técnicos, planeadores do poder local, os projectistas e a Universidade de *Leeds*. Considerando que as decisões, análises e pareceres dos técnicos locais são fundamentais na garantia dos princípios do bom desenho e qualidade do projecto, este seminário equacionou o que faz "um bom edifício residencial". Com início em 2003, foi igualmente desenvolvida a colaboração com o "*Partner Firms*" no sentido de oferecer oportunidades de marketing e bolsas de redes empresariais.

Concluindo, os próximos 10 a 15 anos irão constituir um desafio no sentido de melhorar a qualidade das infra-estruturas e o desenvolvimento de projectos de requalificação de ruas, praças e jardins com aproximações imaginativas e criativas à semelhança dos dois anos de experiência do projecto "*People Making Places*".



Figura 2.54- Imagens do projecto: "The Green"[149]



Figura 2.55 - Imagens do projecto: "The Incline"[150]

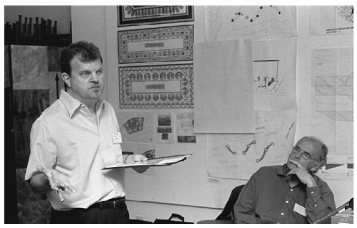


Figura 2.56 - Seminário com projectistas e a Universidade de Leeds[151]

[149] HODGKINSON, Terry . Op. Cit.

[150] HODGKINSON, Terry . Op. Cit.

[151] Ibidem

STRØGET, COPENHAGA, DINAMARCA

A rua principal de Copenhaga, *Strøget*, foi transformada para uso exclusivo de peões em 1962. Esta intervenção assinalou uma mudança nos espaços urbanos na Dinamarca. Numa época marcada pelo aumento de tráfego viário, de actividades comerciais e com o novo conceito de lazer associado a novos estilos de vida, as últimas décadas do séc. XX provocaram mudanças drásticas no espaço público das áreas centrais das cidades.

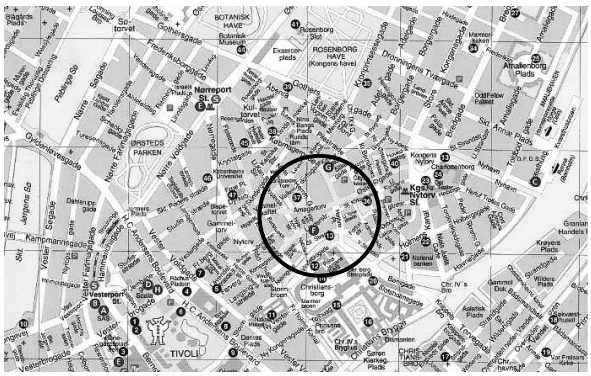


Figura 2.57 – mapa da cidade de Copenhaga com a localização da zona de intervenção

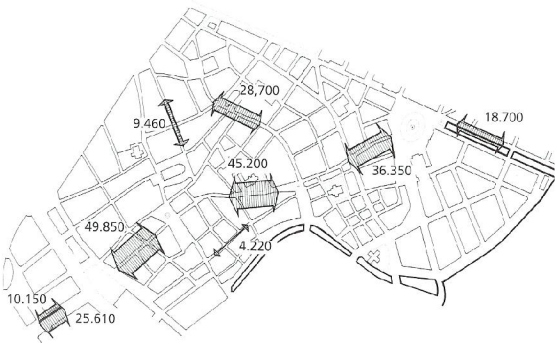


Figura 2.58 – Levantamento do tráfego e fluxos pedonais, consoante o período do dia e a estação do ano

O Departamento de Desenho Urbano da Academia Dinamarquesa de Belas Artes lançou uma campanha nos anos oitenta, com publicações, artigos e conferências, em quarenta cidades, sobre as ruas pedestres da Dinamarca. Entre 89 e 91 foi realizada uma pesquisa sobre as ruas e praças principais das áreas centrais das cidades envolvendo 115 cidades pequenas e médias. Foi recomendada uma política urbana coordenada nas várias áreas de cidade, assegurando funções e a preservação de elementos arquitectónicos respeitando o carácter da cidade e a sua individualidade. Várias cidades dinamarquesas introduziram estes princípios, tendo surgido a partir daí ruas pedestres que entretanto[152], se alastraram a outras áreas. Muitas cidades dinamarquesas têm sido alvo de projectos de renovação e requalificação através da repavimentação, arborização, colocação de mobiliário urbano e de iluminação pública. Os edifícios que confinam com as ruas intervencionadas, por consequência e influência destas, têm tido intervenções por parte dos proprietários e inquilinos. Quase todas as cidades criaram regulamentos para as fachadas e sinalética, incluindo publicidade comercial, melhorando assim a qualidade visual e ambiental das áreas em questão. As fachadas passivas e encerradas (muradas) de edifícios de serviços foram condicionadas ao 1°piso, para libertar o piso térreo para actividades comerciais e de lazer e restringidas em novas construções.

[152] Surgiram entretanto uma série de ruas novas com diferentes combinações de pedestres, tráfego (automóvel, bicicleta e bus). Ruas pedestres durante dia e abertas ao tráfego viário à noite, ruas de uso misto ao para um acesso limitado.

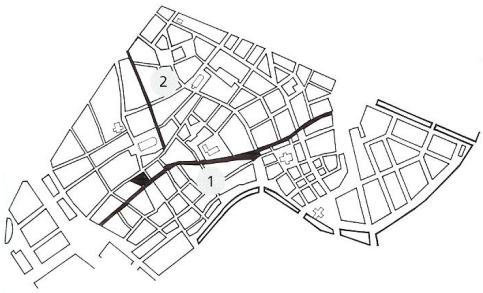


Figura 2.59 – Planta da zona central de Copenhaga com a rua de Stroget (1), com uma área de 15.800 m2[153]

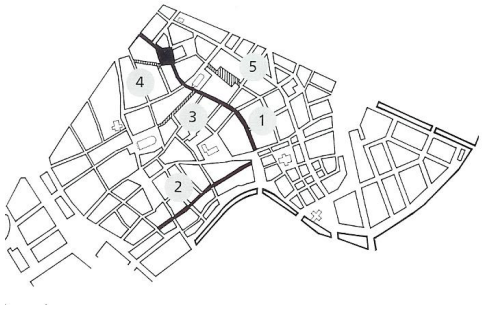


Figura 2.60 – Expansão e desenvolvimento da intervenção, no total com 95.750 m2[154]

Esta rua, *Strøget*, foi seguida, na proximidade, de outras intervenções de transformação em zonas pedonais e constitui, actualmente o eixo principal de ligação com a restante rede de espaços públicos. O actual pavimento de *Strøget* é datado de 91 e constitui o chão de uma zona comercial que, é hoje em dia, constituída por várias ruas na envolvente do eixo principal. Em dias de Inverno, entre as 10 e 18h a frequência desta artéria perfaz aproximadamente 25.000 pessoas, enquanto no verão pode ir até às 55.000. Após o sucesso alcançado com a intervenção de *Strøget* seguiu-se *Fiolstraede* em 68, *Kobmagergade* em 73, *Straedet* em 79, etc. O chão da cidade é um elemento arquitectónico que interliga os elementos desta e constitui pano de fundo para diversas actividades urbanas. As Ruas pedonais, inicialmente, caracterizavam-se por desenhos com padrões variados que, entretanto, passaram a ter outros desenhos e conceitos. Como efeito secundário, os projectos e acompanhamento de obras, anteriormente realizados por engenheiros das divisões de trânsito, passaram a ser assumidos como objecto de projecto arquitectónico, pela importância e necessidade de compatibilização de interesses e preocupações.

Os espaços públicos assumem diferentes objectivos e usos, especificamente no caso dos arruamentos, a configuração linear indicia um movimento vectorial. Em Copenhaga, a rede pedonal estabeleceu-se no início dos anos setenta, tendo a partir daí surgido, as praças e espaços livres sem carros, com uma política urbana que procura, fundamentalmente, promover o uso recreativo da cidade, com as ruas para circular e as praças como espaços de estar e lazer. O centro de Copenhaga caracteriza-se por um desenho urbano de padrão medieval com arruamentos de perfil transversal estreito o que proporciona uma ambiente intimista e amigável ao uso pedestre. A escala dos vazios e cheios urbanos de pequenas unidades permite um relacionamento mais directo e próximo em que, ao nível do piso térreo, com os nichos e degraus,

153 GEHL, Jan; GEMZOE, Lars . Public Spaces Public Life, Copenhaga, The Danish Architectural Press, 2004

154 Ibidem

esplanadas e actividades lúdicas e culturais se estimula a transformação do espaço de circulação em espaços de estar. O espaço e actividades desenvolvidas no piso térreo, assim como as fachadas confinantes, definem fundamentalmente o carácter do espaço e contribuem para o seu sucesso. Conforme referido, as preocupações com o espaço público e com o seu relacionamento com o edificado foi, adjuvado pelos estudos do ambiente visual e climatérico, de forma a potenciar o estar e o uso do espaço público. As questões estudadas contemplam o levantamento do número de pessoas que percorrem a cidade, o número de pessoas que param e permanecem em partes do espaço público e a quantidade e natureza de actividades e eventos culturais em dois períodos do dia (dia e noite) e sazonais (verão e inverno).

O percorrer e caminhar, nas cidades, constitui por vezes, tarefa difícil, e resulta associada a ligações funcionais entre determinados pontos da cidade, frequentemente por entre passeios estreitos e trânsito caótico. Em Copenhaga, no centro da cidade, o desenvolvimento do tráfego pedonal e o espaço público são as principais preocupações o que contribui para uma cidade sustentável em termos ambientais e de qualidade de vida. O "estar" constitui o objectivo do plano de intervenção que, de forma faseada foi incrementando o tempo de permanência na cidade como uma arena informal de acontecimentos. A mudança da sociedade foi acompanhada pela mudança de conceito e modo de estar na vida, nas ruas e na cidade que, entretanto, alastrou para outras partes da cidade e para outras cidades dinamarquesas.





Figura 2.61 e 2.62 – Imagem de actividades culturais: animação de rua e feiras[155]



Figura 2.63 – Imagem da ocupação do espaço público[156]

[155] Ibidem

[156] Ibidem

2.5. O edifício: quartéis militares, fábricas, hospitais, palácios, etc.

MUSEUMSQUARTIER, VIENA, ÁUSTRIA

O *MuseumsQuartier Wien* [157] é um dos dez maiores recintos culturais do mundo com uma área de 60.000 m2 de espaços para arte contemporânea e cultura moderna, localizado e disperso em 40 instalações concentrados num quarteirão da cidade de Viena". Situado na proximidade dos roteiros turísticos mais procurado de Viena, MQ é um ponto de paragem e de descanso, pois no seu interior é constituído por um pátio com restaurantes, cafés e espaços comerciais.



Figura 2.64 – Leopold Museum, KUNSTHALLE [158]



Figura 2.65 – vista aérea[159]

Das artes plásticas, arquitectura, música, moda, teatro, novos media até serviços educativos para Crianças, encontram-se, neste lugar tanto equipamentos culturais institucionais (museus, salas de exposições, galerias) como iniciativas culturais de menor dimensão. Convivem lado a lado os clássicos da Modernidade e artistas emergentes, vivências artísticas e mundanas, o dia e a noite.

Os pátios interiores do MQ são utilizados no Inverno e no Verão para eventos temporários e efémeros. O espaço público propicia o lazer e o estar – assentos, bancos desenhados, *chaises-longues* escultóricas, ou o encontro, nos pavilhões – iglô, abrigo e protecção climatérica. O MQ é um cenário cujo ambiente único se alimenta do encontro das pessoas com as formas artísticas mais diversas. Enquanto noutras cidades os espaços culturais estão dispersos e afastados, aqui no MQ, estão concentrados num lugar, num conjunto urbano de edifícios (quarteirão) junto a espaços públicos da cidade histórica de Viena.

O MQ começou por ser o conjunto edificado, no séc. XVIII, das cavalariças da corte imperial projectadas por *Johann Fischer von Erlach*. Posteriormente passou a ser utilizado como área e recinto de feiras e exposições. Em Junho de 2001 deu-se a inauguração do MQ acompanhada de

---

157 Wolfgang Waldner - Director, MuseumsQuartier Wien, http://www.mqw.at, [consult. Outubro 2005]

158 Imagem recolhida em www: www.rupertsteiner.com/ Foto: Rupert Steiner [consult. Outubro 2005]

159 Imagem recolhida em www: http://www.mqw.at/(C) Popelka[consult. Outubro 2005]

uma forte imagem e campanha de marketing que envolveu imprensa e eventos urbanos[160]. O discurso grandiloquente e a dimensão e força do marketing envolvido na afirmação deste lugar enquadra-se numa estratégia turística de maior dimensão e à escala da cidade, cujos objectivos se centravam na captação de jovens e públicos diversificados para a cidade, internacionalmente conhecida pela sua história, cultura e música.





Figura 2.66 a 2.68 Imagens do MuseumsQuartier Wien[161]

Os edifícios deste quarteirão, de valor patrimonial e histórico, são de diferentes épocas e foram alvo de intervenções de remodelação e restauro no sentido de os reabilitar para novos usos e de os integrar num conceito de recinto cultural. No interior deste grande complexo arquitectónico surge um grande pátio, espaço público de encontro e de forte referencial simbólico de centralidade do conjunto. Destacam-se, aqui, três edifícios principais: o *Leopold Museum*, revestido de uma pedra branca, o *Museum Moderner Kunst Stiftung Ludwig Wien* conhecido por MUMOK, revestido com uma pedra escura basáltica, e a sala de exposições *Kunsthalle Wien* revestida a tijolo. Esta última localiza-se nas traseiras do pavilhão neoclássico Halle E+G, edificio central do pátio principal, que, anteriormente era um picadeiro coberto para o inverno. Destaca-se assim a posição conceptual do *MuseumsQuartier Wien* que se caracteriza pela interpenetração entre a arquitectura pré-existente e a contemporânea. A equipa de arquitectos austríacos Ortner & Ortner realizou o plano global dos diversos espaços urbanos, do velho e do novo. O arquitecto Manfred Wehdorn é o autor do projecto de renovação dos edifícios declarados património nacional.
Esta intervenção tem como antecedente a iniciativa do governo federal austríaco de transformar e regenerar culturalmente este local central da capital que, desde 1920 era usado como espaço de feira e exposição de produtos (a revolução Industrial introduziu esta necessidade de espaços

160 FRANTZ, Monika, *Constructing the flagship of the "Museumquartier de Vienna"*, Internacional journal of Urban and Regional Research.

161 Imagem recolhida em www: http://www.mqw.at/ Lisi Gradnitzer & MQ Errichtungs- und BetriebsgesmbH [consult. Outubro 2005]

urbanos de grande dimensão cujos objectivos visavam um público específico e a sociedade, em geral, pela amostragem do progresso, desta forma, patente). O debate sobre o projecto foi lançado no parlamento nacional em 1977 e, em 1980, surgiu o projecto e a agência de desenvolvimento – *Messepalast Verwertungsgesellschaft,* e depois, em 1990, surgiu o *Messepalast Errichtungsgesellschaft* que resultou da parceria pública do governo federal (75%) com a cidade de Viena (25%). Os anos seguintes serviram para a base da discussão sobre as diferentes possibilidades de programa funcional, desde centros comerciais a hotéis, museus, e diversas posições e concepções projectuais.

Em 1986 foi lançado o concurso de arquitectura e assim as discussões políticas foram direccionadas para o âmbito da arquitectura e do desenho urbano. Em 1989 foi lançado um novo concurso que efectivou o vencedor, neste caso, uma dupla de jovens arquitectos austríacos Ortner & Ortner. Em 1990 o parlamento federal aprovou o plano e projecto do *MuseumsQuartier Wien*. No entanto, um procedimento corrente gerou um processo de discussão intensa e a formação de um movimento cívico de historiadores de arte e ecologistas que levou a que em 1996 a responsabilidade política local de tomada de decisão fosse para o governo federal, que delegou numa comissão de especialistas a decisão final.



Figura 2.69 – Imagens do KUNSTHALLE[162]



Figura 2.70 – Imagens do pátio interior[163]

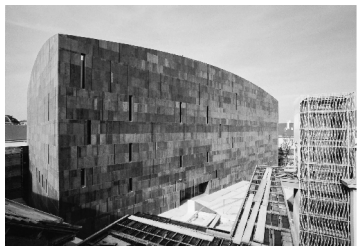


Figura 2.71 – Imagens do MUMOK [164]

A fase preparatória, com mais de 25 anos revelou-se extremamente demorada para a cultura e *standards* austríacos, tendo, entre 90 e 96, sido levantados e debatidos os temas mais controversos relativos a definição política de regeneração da cidade através da intervenção arquitectónica, ou seja, a problemática da simbologia patrimonial e histórica associada à memória colectiva e a

[162] Imagem recolhida em www: www.rupertsteiner.com/ Foto: Rupert Steiner [consult. Outubro 2005]

[163] Ibidem

[164] Ibidem

sua transformação espacial, neste caso ainda mais sensível[165], uma vez que Viena é a capital nacional.
O debate político considera-se ter falhado[166] pelo facto de não ter conseguido um consenso colectivo e a proposta construída reflecte o compromisso político que simbolicamente combinou as diversas concepções urbanas dos concursos lançados e a falta de coragem e iniciativa política na tomada de uma posição.

Como muitas das cidades europeias, Viena é uma cidade com uma grande concentração de monumentos históricos protegidos e classificados. Confrontados com o problema complexo da intervenção necessária na herança cultural e legados patrimoniais, surgem diferentes posições e problemáticas:

- a conservação e preservação integral com o risco da disfunção espacial, social e económica ;
- a revitalização e a adaptação parcial a usos contemporâneos com o compromisso funcional mínimo e a frequente dispendiosa utilização;
- a construção de novas edificações através da demolição de pré-existências.

Se a postura projectual no plano geral teve de se conformar e adequar às pressões externas, no "quartier21" evidenciou-se um outro arrojo e inovação. Este projecto dentro do MQ fornece as infra-estruturas necessárias à produção, comunicação e apresentação da oferta cultural contemporânea. Com áreas de escritórios para empresas e grupos culturais, ateliers de artistas e espaços expositivos, este local[167] oferece apoio a iniciativas culturais autónomas de pequena dimensão e aposta no projecto de Residência de artistas com o financiamento de dois patrocinadores privados. No entanto, e no geral o discurso político e as posições do movimento

165 Mas, no início dos anos 90, foi a questão da dimensão do projecto que provocou maiores contestações. Uma imagem negativa surgiria associada ao projecto pela desproporção e altura das peças arquitectónicas que, segundo alguns destruiria a paisagem urbana. Concorrencialmente a disputa com a torre da Catedral, elemento simbólico e referencial do perfil urbano, não se coadunava com a imagem pretendida para a cidade. O debate foi saneado pela assunção e tomada de posição da presidência da câmara local de que a torre da catedral deve ser a centralidade e a referência da cidade, não podendo ser ofuscada pela sombra do " megalómano arranha-céus165". A torre do projecto foi sacrificada enquanto novo elemento simbólico de afirmação da mudança e redefinidor do horizonte urbano. No lugar previsto para a torre foram colocados dois feixes lasers que iluminaram por um período de tempo e céu Vienense. O conflito entre as expectativas e a memória colectiva foi no sentido de uma horizontalidade da linha do horizonte como posição que define e caracteriza a qualidade da cidade europeia.

166 FRANTZ, Monika, op. cit.

167 Associado a este projecto coexistem espaços multifuncionais o Arena21 e MQ Ovalhalle, livrarias de arte e um restaurante Kantine que se caracterizam pelo desenho arrojado e moderno dos projectos arquitectónicos de AllesWirdGut, BEHF e PPAG Anna Popelka.

cívico foram das riquezas patrimoniais barrocas em prol das contemporâneas. MQ foi considerado em complemento à Viena Imperial que, em termos de marketing urbano, diversificaria públicos e atrairia o turismo cultural[168] a mercados e segmentos mais jovens.

A controvérsia política em redor do quarteirão dos museus de Viena ilustra as oportunidades políticas e dificuldades inerentes às estratégias de regeneração cultural. Primeiro a discussão sobre a construção arquitectónica como símbolo de mudança, segundo a herança histórica simbolizando as diversas memórias colectivas e terceiro a intervenção ao nível espacial referente ao processo complexo que ilustram algumas das noções urbanas relevantes na regeneração cultural.

[168] Semelhante a esta estratégia as intervenções de Postdamplatz de Berlim e de Guggenheim de Bilbao ilustram a importância e o crescimento do marketing urbano cultural como fortes apostas no incremento da competitividade urbana. MQ à primeira vista representa um outro caso de projecto arquitectónico, cultural e urbano panfletário e propagandístico mas a preocupação em como integrar este projecto num visão de desenvolvimento urbano mais alargado, incrementado pelo plano financeiro e a cooperação governo central e local pela candidatura a capital cultural fazem emergir outras problemáticas mais importantes na reflexão actual sobre a intervenção no património histórico das cidades actuais.

WESTERGASFABRIEK, AMSTERDÃO, HOLANDA

Uma das consequências da industrialização com o encerramento das industriais nos centros e nas periferias das cidades é a produção de despojos e solo resultado da utilização fabril de grandes imóveis em áreas extensas de terreno. A maior parte das cidades tem um grande número de instalações abandonadas correspondentes a antigas estações de caminho de ferro, fábricas e armazéns, etc. em zonas de grande valor imobiliário. Como economicamente, socialmente e culturalmente estes locais são potenciais zonas de investimento imobiliário. Áreas urbanas em reciclagem alvo de atracção de grandes promotores e investidores e que levantam questões como as da desenvolvimento/preservação e ecologia/ comércio.

O quarteirão em causa consiste num conjunto edificado de dezanove edifícios e um tanque de gás, sendo protegidos treze deles como edifícios históricos.



Figura 2.72 a 2.74 – Imagem do *Gashouder*[169]

O *Westergasfabriek* foi construído em 1883 pela Associação de Gás Continental Imperial britânica (ICGA) para instalar a maior fábrica de gás de carvão em Amesterdão que, nessa altura, o gás era usado, fundamentalmente, para a iluminação pública. Todos os edifícios do *Westergasfabriek* foram projectados por Isaac *Gosschalk*, e construídos entre 1885 e 1903, excepto o "*Gashouder*" projectado pelo engenheiro *Klönne*. Depois da descoberta de gás natural, no norte do país, a produção de gás, nos anos sessenta foi terminando. Parte dos edifícios foi demolida e, até ao início dos anos noventa foi usado para armazenamento e como garagem para veículos comerciais. Em 1989 foram poupados os edifícios restantes de serem demolidos, através de reconhecimento oficial como monumentos industriais. Depois da partida da Companhia de Energia Municipal em 1990, os edifícios foram temporariamente usados para actividades criativas e culturais. Uma mistura eclética emergiu da arte e cultura, do uso permanente e temporário, para todos os tipos de eventos, tais como festivais, espectáculos de moda, óperas e actividades circenses. Como resultado de todas estas actividades o *Westergasfabriek* ficou identificado culturalmente em Amesterdão e no exterior. Esta definição temporária dos edifícios e das concepções de parque,

[169] Informação recolhida em www: http://www.westergasfabriek.com/nieuws/nieuws_archief.php [consult. Setembro 2005]

cultura e actividade tinham por base preparar o projecto de desenvolvimento para o *Westergasfabriek* em 1996.

O uso cultural do *Westergasfabriek* foi inicialmente considerado efémero, como numa " fase " interina de experimentação, anterior à atribuição de uma função de carácter mais permanente. Como espaço anfitrião de actividades culturais considerou-se ser, de facto, esta função cultural a chave do desenvolvimento e do sucesso do complexo. Os edifícios com marca e traça características comprovaram o interesse e atracção desta área urbana - o *Westergasfabriek* transformando-o num local de reconquista urbana com uma nova identidade associada ao mapa mental urbano da cidade de Amesterdão.

O poder local tomou posse em 1992 e desenvolveu um projecto com a comunidade que, a partir das relações novas construídas e estratégias de dois anos de experimentação, conforme referido, definiram o desígnio deste quarteirão num parque para a comunidade com a preservação dos edifícios históricos, e estabelecendo o *Westergas* com uma jurisdição cultural internacional. O novo plano propôs a combinação de um centro de actividades culturais com um parque (espaço público) para a comunidade local.

A contaminação existente foi o resultado do processo industrial do gás e da presença de metais pesados. O plano de limpeza consistiu num processo faseado em dois momentos: limpeza e escavação dos locais acessíveis e a construção de uma represa como forma de lacrar a contaminação. Foram, assim conseguidos usos internos no parque porque o terreno, fortemente contaminado, foi asfaltado. O Agência Americana de Protecção Ambiental escolheu o *Westergasfabriek* como um caso exemplar de re-utilização de uma herança industrial devoluta.

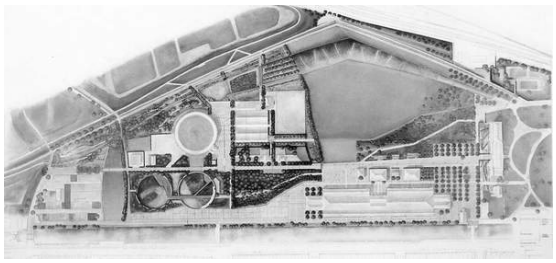
Em 1998 foi aprovado um orçamento de aproximadamente[170] 6 milhões de dólares para desenvolvimento deste quarteirão como um parque cultural, e atribuída uma concessão federal de 2.5 milhões de dólares para a renovação do *gastank*. O poder local assumiu a responsabilidade pela manutenção do parque e uma organização privada coordenará os espaços e a programação dos eventos culturais. Os edifícios foram vendidos e alugados com a condicionante de serem utilizados para as indústrias criativas.

Ao quarteirão e parque original, com cinco hectares foi anexado uma zona adjacente correspondente a uma estação de caminho de ferro e o quarteirão industrial de *Westergasfabriek*, resultando nas dimensões finais de aproximadamente 50 hectares. O Plano e projecto de *Westergasfabriek* BV propôs desenvolver e encorajar actividades culturais. Uma imagem cultural como parte inerente da visão para o complexo.

---

[170] KOEKKEBAKKER, Olof . *Westergasfabriek Cultur Park* , Amesterdão, Nai Publishers, 2003





O poder local e a comunidade reconheceram o potencial das instalações e ocupações culturais prévias e os residentes como público-alvo e potenciais usuários do parque. Daí ser necessário incorporá-los durante as fases de planeamento no sentido de encontrar o consenso. Os usos culturais anteriores dos edifícios já haviam beneficiado a comunidade vizinha e a implementação do plano do parque, previsivelmente, deveria aumentar os lucros e benefícios.

O Westergasfabriek é, actualmente, um projecto com um ambiente propício para as indústrias criativas locais e para os organizadores de eventos e para a atracção de públicos. O número de visitas, as instalações de restauração, as exibições - teatro, festivais e outras actividades – aumentou após o projecto de renovação estar concluído. O Westergasfabriek, aloja, igualmente, negócios criativos numa base permanente; lojas de arte, produtores, realizadores e designers.



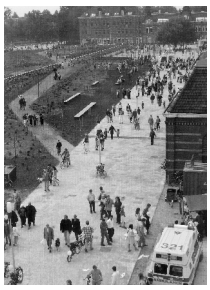


Figura 2.77 e 2.78 – Imagem dos espaços exteriores reabilitados



Figura 2.79 – Imagens de um dos workshops promovidos para acompanhamento do projecto

2.6. Perspectiva de avaliação

Conforme enunciado na introdução ao segundo capitulo, pretende-se avaliar a contribuição da animação sócio-cultural e da cultura na regeneração urbana em que a regeneração física é despoletada pela qualidade do ambiente urbano conseguida através projectos de artísticos e culturais, do desenho dos espaços públicos, pela valorização e incentivo da coesão social e pela competitividade e sustentabilidade económica e ambiental.

Pretende-se demonstrar que o conceito teórico de cidade de *Charles Landry* é aplicável à selecção deste estudo de casos e justificar, por conseguinte da sua escolha.

Uma perspectiva de avaliação com base nas premissas do conceito de "cidade criativa" enunciado no primeiro capítulo, tais como: a visão, a maximização, a diferença, a inovação e a comunicação, e complementarmente, quais os actores e mediadores envolvidos nos processos de regeneração urbana e cultural. Refira-se que, o indicador da "quantificação" não será utilizado pela falta de informação estatística que sustente esta avaliação.

Avaliar, portanto, a contribuição da animação sócio-cultural e da cultura na regeneração urbana pelo estudo de casos de cidades criativas e padrões de actividades associados às unidades e escala de intervenção. Estaremos, portanto, perante cidades criativas?



Figura 2.80 – Imagens do *Convent Garden*, Londres



Figura 2.81 – Imagens do *Portobello Road*, Londres

Na **primeira unidade** de intervenção enunciada é valorizada o quarteirão e o conjunto de quarteirões à escala de bairro. Enquanto em Dublin, na zona conhecida como *Temple Bar*, após um fenómeno de gentrificação[171] seguiu-se uma forte aposta na regeneração cultural como acto prévio à intervenção física, no segundo caso, *Les Marolles* no centro da cidade de Bruxelas, o plano de escala regional, simbioticamente, e através do modelo do processo participativo envolveu a população à escala do quarteirão e do bairro.

Conforme referido, neste último caso, a região de Bruxelas e o estado federal estão directamente envolvidos e empenhados na resolução dos problemas das grandes cidades. A criação de um Comité Interministerial e a criação de um Comité de Iniciativa Local em cada concelho balizam as

[171] Por consequência da instalação de centros e espaços culturais pelos preços baixos das propriedades e conforme referido, como resultado da expectativa de demolição a propósito do planeado terminal ferroviário

duas frentes de intervenção, tendo este último, uma forte vocação de mediação implicando todos os actores em todas as etapas do processo. A regeneração de *Temple Bar* no seguimento da transformação da zona num lugar alternativo, culturalmente e artisticamente, teve como pano de fundo a constituição de uma empresa[172], por uma duração limitada, para o acompanhamento e planeamento cultural e urbanístico. Neste caso, foi através de um apoio da União Europeia no investimento inicial[173] que foi possível despoletar o processo. Nos dois casos, a intervenção de pequena escala – o quarteirão - implicou um plano de conjunto[174] à escala intermédia de bairro com a visão e eixos estruturantes de acção. Nos dois casos, o espaço público, a sua requalificação e no caso Irlandês a transformação do seu uso para predominantemente pedonal constitui peça chave do processo de regeneração. Este último detém mais tempo de vida tendo iniciado o processo em 1989 e concluído a intervenção física após a regeneração cultural em 2001. O caso Belga teve o seu início em 1998 com dossier-base por bairro datado de 1999 e início de intervenção[175] em 2004/05.

Quanto ao enquadramento destes estudos de casos como exemplos de "cidade criativa", a visão e ideia de cidade inerente à intervenção Irlandesa baseia-se na criação de uma zona marcada por uma cultura popular jovem pela mudança e aposta na cultura visual e na criação do lugar através do divertimento, arte e cultura, dia e noite, comércio e habitação. No caso Belga a intervenção à escala de bairro e do quarteirão é baseado numa plataforma de micro-projectos que pressupõe uma ideia de cidade multicultural constituída por bairros com identidades diversas.

Relativamente à "maximização do capital criativo", em Bruxelas é dado incentivo à criação artística e aos encontros culturais ao nível do bairro, sendo reforçada a coesão social, igualmente pela participação activa das populações. Em Dublin, a aposta numa mudança da imagem e numa nova cultura visual fundamenta o incentivo ao design e à arquitectura e é promovido através dos concursos lançados para os jovens artistas, arquitectos e designers. São, igualmente, desenvolvidas e incentivadas as indústrias e centros culturais emergentes.

---

172 TBDC,*A future for Temple Bar, Urban Framework Plan 2004* [consult. Junho 2005] Disponível na www: http://www.temple-bar.ie/

173 O investimento inicial permitiu a aquisição de propriedades que após a intervenção o valor conseguido pelos alugueres garantiu o reinvestimento no apoio a programas e centros culturais.

174 Em Temple Bar o plano geral corresponde o *Development Programe for Temple Bar* – 1990/91, e ao nível do espaço público, edificado e mobiliário urbano é através de concursos lançados para jovens arquitectos. Em *Les Marolles* o projecto-plano adoptado provisoriamente desde 2002 deu lugar ao definitivo que é avaliado e revisto anualmente. Aqui, a escala de intervenção varia consoante as propostas apresentadas pelos autóctones ao Comité CIL e variam entre requalificações de praças, terrenos baldios, equipamentos, etc.

175 A Fundação *Roi Baudoin* conforme mencionado iniciou o programa *Quartier de Vie* em 2004

No que diz respeito à "diferença", *Temple Bar* apostou na regeneração cultural numa estratégia de planeamento, tal como identificou *Graeme Evans*[176] como sendo um dos modelos de regeneração urbana, enquanto em Bruxelas o método participativo pressupõe a valorização da diversidade cultural. Como factor de "inovação", no primeiro caso, refira-se que, as receitas são reinvestidas na acção cultural mediados por uma empresa propositadamente constituída para o efeito, e no segundo caso, a organização de um fórum como reflexão politica e comunitária demonstra o carácter inovador em que a concertação é trabalhada em função da evolução das necessidades estimulando desta forma a confiança e a "comunicação", último indicador do conceito de "cidade criativa".

Na **segunda unidade** de intervenção o pátio e miolo dos quarteirões, procurou-se exemplificar através de dois exemplos, Berlim e Barcelona, as duas escalas possíveis. No primeiro caso a conjugação de intervenções nos interiores dos quarteirões, vazios urbanos[177], e o estabelecimento por consequência de redes pedonais paralelas às principais da malha urbana e no segundo caso a intervenção *per si* no interior dos quarteirões de Barcelona.
Em Barcelona, no *Eixample* e *Ciutat Vella*, relativamente aos actores e mediadores do processo, é exemplar no modelo de sociedades de economia mista (SEM), publica e privada, com os promotores imobiliários, enquanto Berlim através do Programa federal " cidade social" tem a população mais directamente envolvida nos projectos de Administração de quarteirão.
A "visão e ideia de cidade" aqui presentes resulta da premência e necessidade de espaços públicos de proximidade como regeneradores urbanos em Barcelona, enquanto em Berlim a cidade é tratada por unidades de vizinhança marcada por uma forte cultura urbana. A"maximização do capital criativo" é em Barcelona visto como fenómeno de gentrificação na *Ciutat Vella* e motor de regeneração através do uso dos espaços públicos para eventos e acções sócio-culturais, incluindo no miolo dos quarteirões. Em Berlim é definido como objectivo estimular recursos e potenciar experiências em todas as áreas e níveis dando poderes à acção cívica e colectiva. Quanto à "diferença", Berlim tem a diversidade como aposta de uma politica do tipo sustentável e participativa e Barcelona as soluções variadas de espaços públicos e as diferentes medidas na cidade contribuem para o incremento da diversidade. Como "inovação" e "comunicação"Barcelona destaca-se pelo envolvimento com os promotores imobiliários numa

176 EVANS, Graeme, *Measure for measure : Evaluation the evidence of culture´s contribution to regeneration*, Urban Studies, vol 42, nºs 5/6, [consult. Junho 2005] Disponível em www: http://www.atlas-euro.org/pages/pdf/CURS110693.pdf

177 No processo de constituição da morfologia urbana os vazios urbanos no interior dos quarteirões correspondem às fachadas das traseiras e são o que garantem a entrada de luz natural para o interior das habitações. Com o fenómeno da industrialização, regra geral, estes interiores, transformaram-se em espaços construídos e sobreocupados espaços industriais e comerciais. Com a desindustrialização estes interiores foram sendo gradualmente abandonados e transformados em espaços devolutos e degradados.

acção concertada pela inversão do capital social na recuperação do miolo dos quarteirões e a passagem do domínio privado para o uso público e Berlim através do novo processo de regeneração urbana – Fundo de vizinhança – possibilita os projectos a titulo individual e colectivo o que encoraja e leva à participação publica e à promoção do sentido cívico.

Quanto à **terceira unidade** de intervenção, a rua e os eixos urbanos, salienta-se o espaço publico como espaço expectante de acontecimentos no relacionamento entre o plano horizontal, o chão, e o vertical, as fachadas e interior do edificado, em que o caso Inglês mostra um exemplo espontâneo de *cluster* cultural e um exemplo planeado de um projecto cultural para um eixo urbano. O caso Dinamarquês começa por uma intervenção numa rua – *Stroget* – e na sua transformação em espaço exclusivamente pedonal e o alastramento da influência regeneradora desta acção à envolvente e a outras cidades.
No reino Unido os actores e mediadores do processo são diversos e profícuos, pois a aposta politica na regeneração é fortíssima e determinante na sociedade inglesa. Veja-se a organização *Regeneration UK* e respectivas Agências Nacionais, *Arts Council, Urban Task Force*, etc. aliados aos fundos da lotaria nacional e ao financiamento da União Europeia fazem com que a regeneração esteja na ordem do dia e constitua uma visão e objectivo de cidade. O processo participativo de envolvimento comunitário caracteriza outra das tendências britânicas, seja em *Bricklane* ou *Yorkshire*.
No caso dinamarquês, a cidade é espaço de encontro e de estar e por isso, a visão presente implica o disciplinar do tráfego e a qualidade do ambiente, visual e ecológico. Quanto à "maximização do capital criativo" neste último caso, o espaço público e o lugar de acontecimentos e propiciador de eventos e acontecimentos culturais. No caso Inglês, a rua é o espaço de mercado, feira de produtos alternativos em *Bricklane* e de arte pública em *Yorkshire*. Obviamente que, a "diferença" está presente pela variedade étnica, artística e multicultural dos casos ingleses e diversidade de acontecimentos efémeros em Copenhaga. A Inovação encontra-se interligada e destaca-se pela intervenção regeneradora começar pelo "vazio" urbano que por sua vez influencia a qualidade ambiental e estimula a intervenção no edificado.

Por fim, a **quarta unidade**, o edifício, MuseumsQuartier Wien, designado por MQ e *Westergasfabriek*, Amesterdão na Holanda caracterizam uma das tendências actuais na reabilitação e recuperação de edifícios de grandes dimensões como espaços industriais, quartéis militares, hospitais, instalações reais, etc. através de programas culturais enquadrados no modelo da cidade criativa. A intervenção é do conjunto edificado, cheio e vazio do quarteirão e simultaneamente edifício.
No caso austríaco, a iniciativa partiu do governo federal e local através de uma Agência de Desenvolvimento maioritariamente financiada pelo estado federal (75%). A intervenção foi

polémica e lançou o debate por longos anos. Este estudo de casos demonstra que o património histórico e cultural é um campo de lutas e afirmações políticas e que a mera existência de monumentos classificados e distinções de classificações não são suficientes para o marketing urbano, tal com em Berlim (Postdam) e Bilbao. Neste caso a reacção cívica a uma visão capitalista e de economia global levou à discussão dos objectivos e políticas culturais, na combinação entre objectivos económicos externos e a mobilização colectiva interna. O resultado final não representa uma política e estratégia de planeamento reflexo de um consenso ou de uma visão urbana colectiva mas, resulta da de um processo conflituoso a nível político e conceptual com a decisão final em 1996 pelo governo federal e inauguração da obra em 2001, decorridos 11 anos sobre a criação da referida Agência.

No caso Holandês, a antiga fábrica de gás foi declarada monumento industrial em 1989 e a partir de 1990 passou a ser utilizada como espaço alternativo, culturalmente e artisticamente, em Amesterdão. Em 1992 o poder local tomou posse do edifício e de 96 a 98, foi realizado o projecto e concessionado o financiamento de 40% pelo governo federal. Daí que, os actores envolvidos são diversos e vão do estado federal com a atribuição de financiamento ao poder local. Aliás, após a intervenção o poder local ficou responsável pela manutenção do parque e uma empresa privada dos espaços e da programação e animação sócio-cultural.

A clivagem do local versus global nas orientações sobre os legados culturais e heranças patrimoniais, protecção versus inovação, evidenciam o conflito entre a identidade e memória colectiva. Como resultado as pressões políticas e as decisões tomadas procuram o compromisso das diversas preocupações, implicando inclusive o redesenho e a inflexão de tomadas de posições projectuais.

A nível global o debate do planeamento urbano coloca-se na questão de como e o que construir ao nível local. Sob a pressão da competitividade económica, as políticas urbanas encaram a arquitectura como a combinação de imagens competitivas de regeneração económica e coesão sócio-cultural numa partilha de símbolos urbanos e orgulhos cívicos.

A recente importância do marketing urbano e das estratégias de regeneração simbólicas (iconização) fornecem uma visão analítica das dinâmicas culturais das políticas urbanas por detrás dos interesses das políticas económicas e funções estruturais. Em várias cidades europeias as políticas culturais são orientadas em função dos objectivos políticos incluindo tradições locais assim como das tendências globais. No entanto muitos estudos chamam a atenção para a deliberada manipulação[178] da cultura, que servem para legitimar as políticas económicas de elite.

Como "visão e ideia de cidade" a antiga fábrica de gás passou a ser um centro cultural para a cidade e parque natural e de lazer para a comunidade envolvente. Quanto a Viena, a

intervenção do MQ surge como complemento à Viena Imperial numa aposta de marketing urbano e ponto de atracção de turismo cultural mais jovem.
Relativamente à "maximização de capital criativo", o projecto de reconstrução do MQ foi no sentido de incentivar e acolher industrias culturais, enquanto em Amesterdão os anos de experimentação com a instalação de organizações e centros culturais previamente ao plano levou ao reconhecimento do capital criativo das ocupações temporárias.
A "diferença" encontra-se patente nos dois casos pela variedade de intervenções culturais e artísticas, institucionais e emergentes. Quanto à "inovação" destaca-se em Amesterdão o processo de envolvimento comunitário com base numa ocupação experimental nas áreas criativas e em Viena o projecto de espaço publico e mobiliário urbano, a partir do vazio, como espaço de encontro e de estar em constante transformação.

Concluindo, os actores envolvidos em todos os casos, tirando *Bricklane* e *Oraniemstrasse* que propositadamente não têm enquadramento institucional, envolvem o estado – poder central e regional, ao nível do planeamento e do financiamento. O caso Inglês e Belga, destaca-se pelos programas de politicas urbanas de regeneração ao nível do poder central com a criação de agências, institutos e comissões, tais como a *Regeneration UK* e Comité Interministerial. A preocupação e a necessidade urgente de intervenção no sentido de contrariar a desertificação dos grandes centros urbanos é nestes casos ao nível governamental e desmultiplica-se e reforça-se através do poder regional e local.
O financiamento e poder económico da intervenção, numa fase inicial garantem o sucesso da intervenção, no caso Irlandês com o apoio da União Europeia, no caso Inglês e Belga com o apoio do poder central e regional. Refira-se que no Reino Unido os fundos da Lotaria Nacional são revertidos na regeneração e programação cultural. A empresa constituída para o efeito em Dublin adquiriu propriedades e renovou-as negociando rendas e ocupações e revertendo o capital na animação sócio-cultural enquanto na Bélgica é dado um financiamento mediante as propostas apresentadas pela população dos bairros que permite a viabilização da proposta aprovada.
A preocupação pelo bom design, arquitectura e o ambiente construído é igualmente preocupação do Reino Unido com a Comissão para o ambiente construído – CABE, na Irlanda com a encomenda de projectos a jovens arquitectos irlandeses, no MQ em Viena de Áustria e em Amesterdão, Holanda através do concurso de arquitectura lançado a propósito da intervenção. A comunicação e as campanhas de marketing e publicidade com um design marcante e arrojado são apostas em todas as intervenções.
A requalificação do espaço público, é preocupação comum no caso Irlandês, Inglês, Espanhol, Dinamarquês, Alemão e Holandês no sentido de dar à rua, praças e largos as suas funções de espaço de estar, lazer e lugar de encontro.

Em Copenhaga, Dinamarca a intervenção gerou o alastramento da influência da intervenção aos espaços públicos envolventes, pensados como espaços propícios ao encontro e lazer e hierarquizados segundo o uso predominante. Em Barcelona os espaços públicos assumem um carácter mais doméstico e residencial no interior dos quarteirões do *Eixample*. A preocupação pelos vazios urbanos e espaços devolutos, para além dos miolos dos quarteirões, é patente na estratégia em Bruxelas.

A criação de Equipamentos colectivos é preocupação e estratégia de Bruxelas à escala de Bairro na criação de equipamentos de proximidade e encontra-se interrelacionada com o melhoramento do espaço público.

O zooning vertical e a mistura funcional são estimulados o que contribui para a diversidade e pollfuncionalidade com uma preocupação geral pela manutenção de parte das características da área como salvaguarda patrimonial.

A relação entre cultura contemporânea e desenho urbano, conforme referido, *Derek Wynne*[179], resume-se a 3 processos de transformação urbanos: gentrificação, a regeneração cultural e urbana através do edificado e do seu reuso e as parcerias público-privadas e a gentrificação planeadas.

Assim, dos casos estudados, *Bricklane* e *Oraniemstrasse* assumem-se como casos puros de gentrificação, enquanto *Temple Bar, Les Marolles, Westergasfabriek* encaixam-se no segundo processo de transformação urbano e *MuseumQuartier, Yorkshire* e *Eixample* no último modelo.

Todas as intervenções excepto *Bricklane* e *Oraniemstrasse* caracterizam-se pelo envolvimento e pela constituição de parcerias público-privadas, com a constituição de empresas para o efeito: Barcelona com IBMSA, *Yorkshire* com *Public Arts* e o Reino Unido com *Regeneration UK*, Bruxelas com o CIL , *Temple Bar* com TBDC.

A aposta numa primeira fase pela regeneração cultural, planeada, tem por antecedente fenómenos espontâneos e demonstra que os casos seleccionados têm em comum o pressuposto inicial de um processo em desenvolvimento de gentrificação que é depois integrado num processo de planeamento. No entanto, *Yorkshire* com o projecto *People Making Places* reverte o processo, pois a estratégia cultural é que antecede a intervenção e enquadra através de um processo participativo a alteração futura no tecido urbano.

As iniciativas de renovação urbana tendencialmente enfatizaram a resolução dos problemas económicos em detrimentos dos sociais. Esta situação tende a mudar e valorizam-se as soluções inovadoras e alternativas em resposta aos problemas das cidades. As organizações culturais e artísticas dão um forte contributo à definição do carácter e imagem das cidades. Nos Estados Unidos, desde os anos 60, a criação e surgimento de bairros culturais, quarteirões e estúdios nos

[179] Informação disponível em www: http://www.unicatt.it/modacult/impreseculturali/Wynne.htm [consult.Outubro de 2005]

centros urbanos é associado à renovação urbana. As cidades britânicas desde os anos 80 começaram a procurar novas soluções em que o uso cultural surge como motor de regeneração[180]. Grandes cidades e metrópoles como *Glasgow*[181], *Manchester*[182]e *Birmingham*[183] colocaram em prática e desenvolveram estratégias através da regeneração cultural e do conceito de indústrias culturais. O reino unido detém uma longa experiência na regeneração urbana e cultural com programas de grande escala estratégica e de regeneração integrada, em que o ambiente e o desenvolvimento económico com sentido social e comunitário advêm de um planeamento sustentável e com os casos de carácter mais espontâneo e de origem cívica. De facto, no Reino Unido predominam as intervenções de regeneração urbana tendo como base a criação dos quarteirões e bairros culturais e criativos. Para além das acima referidas, a cidade de *Sheffield* desenvolveu o projecto e conceito do *Cultural Industries Quarter*[184], uma das primeiras cidades do reino unido a desenvolver a ideia de quarteirão cultural

A adopção de projectos culturais como pontos estratégicos e projectos âncora na regeneração da área em causa, verificou-se em *Temple Bar*, em Viena, e Amesterdão. Mas no primeiro caso foi dada formação de apoio às empresas e à produção e gestão cultural enquanto nas restantes o espaço é albergador de actividades. A programação e animação sócio-cultural e de intervenções de arte publica, desenhado e projectado para o a vivência do espaço público foi, igualmente, delineada em *Temple Bar*. As parcerias são estimuladas em Bruxelas, Berlim e a escala

---

180 http://www.jrf.org.uk/knowledge/findings/socialpolicy/SP8.asp, [consult.Outubro de 2005] o reforço deste princípio foi evidenciado com o estudo "*The Economic Importance of the Arts in Britain* "de 1988, que apresentou o sector cultural como grande empregador e exportador.

181 http://www.jrf.org.uk/knowledge/findings/socialpolicy/SP8.asp, [consult.Outubro de 2005]: a cidade de *Glasgow* foi capital europeia da cultura em1990. *'Glasgow's Miles Better'* é um exemplo de uma campanha lançada por uma cidade tendo como mote a regeneração urbana a acção cultural. *Glasgow*, foi das primeiras cidades a tirar partido da oportunidade da definição do seu carácter cultural como aliado à intervenção física.

182 Ihttp://www.poptel.org.uk/nqn/, [consult.Outubro de 2005]: em Manchester, O *Northern Quarter Network* é parte integrante do *Manchester Institute For Popular Culture* (MIPC) da Universidade de Manchester (*Metropolitan University* (MMU)), cujos objectivos consistem na contribuição ao crescimento do quarteirão em causa, pela estimulação de actividades Internet/Web ,consultadoria empresarial em assuntos da net e o desenvolvimento e manutenção do website incluindo os "*hotspots guide*" de quarteirões culturais.

183 Birmingham é uma cidade com grande influência e poder empresarial e turístico. O objectivo da regeneração é de rejuvenescer o centro da cidade com a mistura de usos num ambiente de elevada qualidade. *City Centre Quarter* divide a cidade em 7 áreas/ bairros com características próprias.

184 O *Cultural Industries Quarter* (CIQ), é uma área de 30 hectares no centro da cidade de *Sheffield*, que constitui o maior e mais concentrado *cluster* de produção criativa na região e cujo fundamento conceptual é a inovação e o design.

Um processo de regeneração cultural iniciou-se em 1980, transformando o problema numa oportunidade. A missão, inicialmente formulada em 1988, baseava-se, e continua a orientar este processo, na combinação da criação de emprego, coesão social, consumo cultural e novas tecnologias. Em 1997 a área estava ocupada por 150 empresas culturais, incluindo estúdios de gravação, cinema, software, design, audiovisual e empresas de impressão e tipografia que englobam aproximadamente 1500 postos de trabalho. Desenvolvimento rápido iniciou-se então e perdura criando oportunidades para mais inovação e intervenção.

de proximidade é reforçada em Berlim pelos fundos de vizinhança e na Bélgica pelo envolvimento da população por bairros.

Os programas de regeneração urbana sem uma componente cultural, segundo *Graeme Evans*, ficam comprometidos[185] e põe em causa o futuro e a sustentabilidade das áreas urbanas em questão. As comunidades têm de ser incentivadas e envolvidas no processo de transformação. A cultura é um dos termos da mediação e articulação com as comunidades à medida que o plano é desenvolvido. Através da cultura é possível dar confiança, animar e envolver os residentes e a população em geral. No entanto, pode também, segundo este autor, ser um modo de desviar a atenção de projectos com um carácter mais impositivo, como por exemplo, o MQ ou *Temple Bar*.

Na conferência "*Building tomorrow: culture in regeneration",* em *Salford* em 2003, foi reforçada a importância das artes e da actividade cultural como contributos ao sucesso de programas de regeneração. A noção de equipamentos e programas culturais contribuem para a regeneração de áreas urbanas com problemas de declínio social, económico e físico e que passam a constituir preocupação política e social.

A relação entre cultura contemporânea e desenho urbano associado ao desenvolvimento do conceito de quarteirões culturais, segundo *Derek Wynne*, centra-se sobre 3 processos de transformação urbanos:

- Transformação de áreas devolutas e marginalizadas e consideradas como áreas não produtivas da cidade e de abandono de empresas e da classe trabalhadora. Esta transformação poderá ser compreendida como de gentrificação[186]
- Transformação de indústrias em declínio, áreas de produção e serviços através do desenvolvimento da cultura e arte e entretenimento em programas de regeneração num esforço de atrair novo investimento
- Transformação urbana planeada e projectada re-imaginando a cidade através de parcerias público-privadas numa tentativa de gentrificação e reinvestimento com a pretensão de mudar a concepção e percepção urbanas

Acrescenta-se, como proposta a fundamentar, mais um processo que, responde a algumas situações recolhidas e que não se enquadram nos modelos anteriores. Refira-se que os casos do *Soho, Quartier Latin*, Miguel Bombarda, e o mais recente *Bricklane* em *London East Side*, etc. não se caracterizam por iniciativas programas e planeadas conforme os 3 processos anteriores o referem. Pelo contrário são zonas alternativas e contra a corrente politica e com dificuldades de

185 EVANS, Graeme, op. Cit.

186 O fenómeno de *gentrificação,* conforme referido anteriormente, caracteriza-se por ser cada vez mais, algo presente na maior parte das cidades e por um processo de especulação imobiliária por mudança do uso do solo ou por grandes investimentos público e privados.

afirmação e implantação pela falta de apoio e enquadramento da politica da cidade. Os mais antigos assumem-se, actualmente, como lugares turísticos mas mantêm as características fundamentais de lugares de multiculturais e de vanguarda, permissivos e multifuncionais.
- Transformação simbiótica ao longo de extensos períodos de tempo associado ao desenvolvimento socio-económico da zona e a iniciativas da sociedade civil

Todos estes processos surgem num contexto em que o aumento e alteração do papel da cultura é central para a compreensão destas tentativas de utilização da cultura em iniciativas de revitalização urbana. Tal requer o reconhecimento da mudança da natureza das relações entre cultura e a vantagem deste modelo e a interacção cada vez maior entre economia e cultura. Neste contexto alguns autores sugerem que é possível observar a reestruturação da vida cultural em que as características dos proveitos, marcas e imagens estão substancialmente mudadas. Por um lado pela sociedade de consumo em que as marcas estão associadas à imagem e ao valor simbólico sobre os valores funcionais e utilitários, depois a gentrificação das cidades transformou o espaço publico o uso do espaço e a relação de cidadania.
A "gentrificação" e o valor arquitectónico dos objectos edificados, por vezes desviam a atenção para os problemas do tecido urbano envolvente.
Os quarteirões ou bairros culturais[187], caracterizam-se por serem áreas geográficas com elevada concentração de equipamentos e ofertas culturais. Quase todas as grandes cidades caracterizam-se por possuir um lugar com estas características, providenciando oportunidade profissional e residencial a uma comunidade artística. Transformam-se em zonas de vanguarda artística e ponto de encontro para a comunidade e para o turismo cultural. Lugares associados a camadas de população jovem em que o consumo e produção cultural ligado principalmente à música, arte e cultura leva ao surgimento de espaços nocturnos de bares e clubes. Os novos negócios e iniciativas empresariais associam-se a este movimento pela conotação *avant-garde*, oportunidade e agregação. Estes negócios de pequena e média escala estão ligados à cena cultural e ao ambiente do lugar e as praticas laborais flexíveis e diversas levam a que estes locais estejam cheios de vitalidade e animação de rua para além do horário dos serviços "*nine to five*" e horários comerciais convencionais. Os quarteirões culturais poderão promover o cosmopolitismo urbano numa cidade mutlicultural[188], segundo *Michael Lery*, da *Faculty of the Built Environment* de

---

187 Este termo tem origens nos anos oitenta nos EUA em *Pittsburgh, Lexigton* e *Massachusetts*. No Reino Unido os quarteirões culturais têm vindo a ser propostos desde 87 por entidades como o *British American Arts Association* e a consultora cultural *Comedia*. Os exemplos ingleses *Sheffield Cultural Industries Quarters* em 1980, *Manchester Nothern Quarter* em 1993, e o *Temple Bar* em Dublin, Irlanda em 1990/91. Em Belfast e *Newcastle* e em cidades mais pequenas o interesse é mais recente no uso desta nomenclatura e na Austrália em cidades como *Newcastle* e *Freemantle* a intervenção tem sido deliberada e planeada.

188 LEARY, Michael "*Living in city of multicultures: can cultural quarters promote cosmopolitan urbanism?*" [consult.Outubro de 2005] Disponível em www:http://www.hicsocial.org/Social2003Proceedings/Michael%20Leary.pdf

Londres, lugares de conflito mas também de desejo, de vida artística e cultural mas também de residências, lazer e trabalho.

A conceptualização e a terminologia "quarteirão ou bairro cultural" nas teorias de crescimento da cidade, desenvolvimento económico e desenho urbano, definem a combinação de estratégias para o consumo da arte e cultura associada à produção cultura ligada à ideia do lugar – *cluster* cultural. Segundo *Derek Wynne*, os *Cultural Quarters* são zonas *avant-garde* e providenciam local de encontro para residentes, artistas, e turistas. Estes quarteirões cresceram simbioticamente ao longo de grandes períodos de tempo e possuem um passado espacial, económico e político ligado ao seu desenvolvimento. A maior parte das grandes cidades tem quarteirões[189] associados à vida artística e cultural, tal como o *Soho* de Londres e Nova Iorque, *Rive Gauche* e *Quartier Latin* em Paris e Montreal, Bairro Alto Lisboa, Miguel Bombarda, Porto. O Soho[190] tem como referência histórica o pequeno povoado rodeado por campos nos arredores de Londres, cujo nome foi deliberadamente conotado e utilizado em Nova Iorque, Hong Kong e Birmingham como zonas urbanas multiculturais com uma vivência própria diurna e nocturna, refúgio intelectual e artístico associado à vanguarda e aos movimentos culturais e alternativos.



Figura 2.82 – Soho de Londres



Figura 2.83 – Soho de Nova Iorque



Figura 2.84 – Soho de Hong Kong

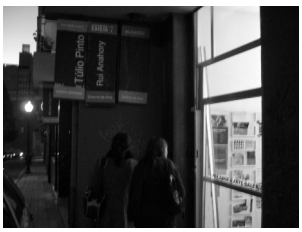


Figura 2.85 – Soho do Porto – Miguel Bombarda

Fundamentalmente, fenómenos espontâneos ligados ao crescimento e desenvolvimento da cidade ou a iniciativas da sociedade civil, como são o caso da rua de Miguel Bombarda do Porto, também conhecido pelo *Soho* do Porto. Neste caso, o movimento cívico de galeristas originou a deslocação, sediação e agregação de espaços culturais numa zona da cidade, os quarteirões envolventes à rua Miguel Bombarda. O Soho do Porto caracteriza-se como movimento cívico, sem apoio político e com a ausência de integração do projecto no plano da cidade.

O que é recente no desenvolvimento da cidade é a sua utilização como modelo na regeneração urbana associado a políticas urbanas em áreas degradas ou em transformação.

A interacção entre a recuperação física (edificado e espaço público) e a reabilitação económica aliada à regeneração Sócio-cultural tem benefícios e vantagens. Os benefícios económicos da

189 MONTGOMERY, John, *Cultural Quarters as Mechanisms for urban regeneration. Part 1: Conceptualising Cultural Quarters*, Londres, Taylor e Francis, 2003

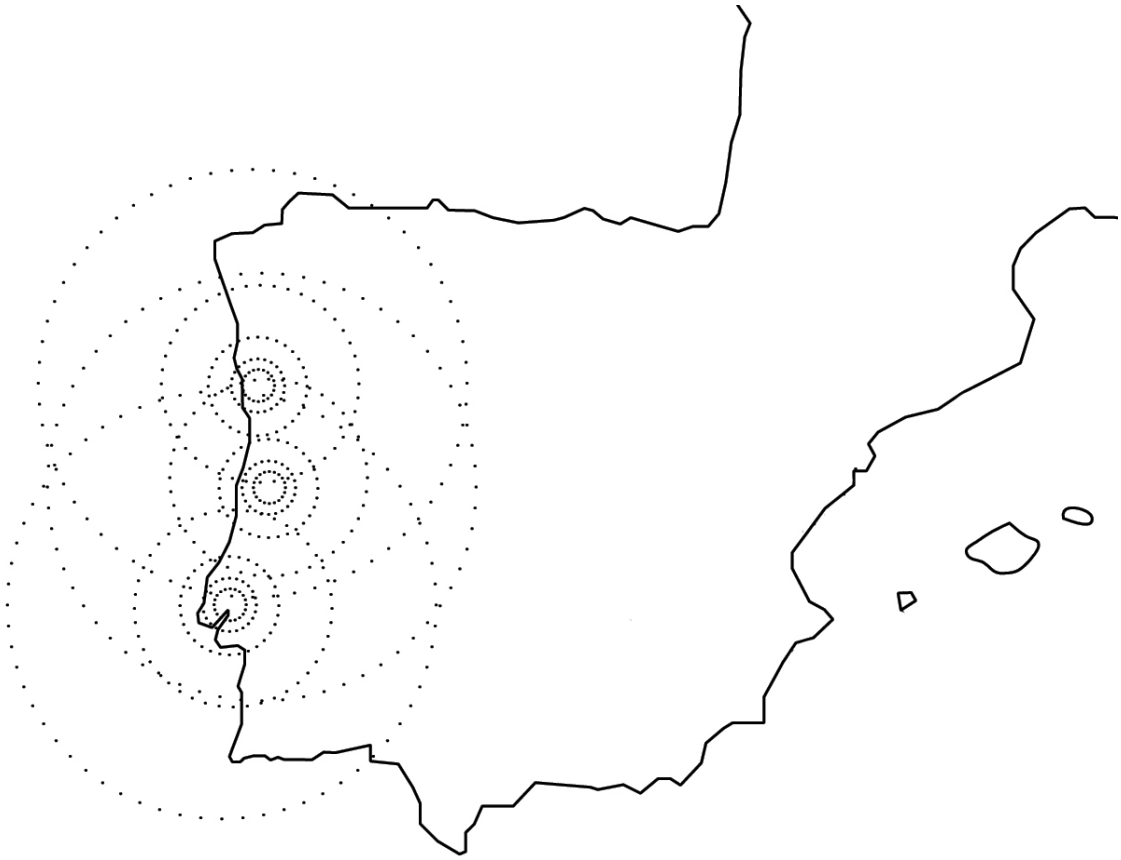
190 Tradução literal *de Hunting cry*: grito de caça

regeneração cultural foram salientados nos anos 80 e actualmente é um dos aspectos e indicador da qualidade de vida urbana. A regeneração física cada vez mais passa por projectos de artísticos culturais e pela qualidade do desenho nos espaços de uso quotidiano. Novas formas de sociabilidade e novos modos de vida associam-se a novos formas de consumo cultural e produção cultural.

Distingue-se a visão actual da posição dos anos 80 pela valorização dos frágeis e benefícios da coesão social e competitividade económica e sua inter relação com as comunidades na promoção de projectos culturais locais e na distribuição dos apoios e benefícios, de forma, equitativa e sustentável.

CAP.3

Análise crítica e estudo comparativo de um modelo nacional de intervenção no património urbano – Sociedades de Reabilitação Urbana



3.1. Origem e enquadramento legal

O principal objectivo e justificação para a recente legislação nacional associada às políticas urbanas - Dec.Lei 104/2004 de 7 Maio – advêm da premente necessidade de atender à degradação das condições de habitabilidade, salubridade e segurança de várias áreas urbanas do país e de criar um regime jurídico excepcional para a reabilitação urbana.

Para além da definição das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística surge este enquadramento legal como uma necessidade e " imperativo nacional" no que diz respeito às zonas urbanas históricas e à sua conservação, recuperação e reabilitação.

Assim, surgem as Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), como resposta à resolução dos problemas das cidades e com o papel de contribuir à sua regeneração urbana. A responsabilidade pelo procedimento da reabilitação urbana cabe ao município sendo concedida a possibilidade de constituição de "Sociedades de Reabilitação urbana", empresas públicas, propositadamente constituídas como resposta aos problemas dos centros urbanos. Estas sociedades[193] constituir-se-ão por capitais municipais e estatais e, em casos excepcionais, podem ser constituídas por sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos.

Tendo como fundamento a Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto) que determina que um dos fins destas políticas consiste em "racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos e promover a coerência dos sistemas em que se inserem", o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana, pretende favorecer, igualmente, a reconstrução e manutenção das habitações, valorizando e integrando o património na oferta de habitação, nomeadamente, através do mercado de arrendamento.

Como princípio geral, com este enquadramento legal é aos proprietários que cabe promover a reabilitação dos seus imóveis. É, igualmente, concedido aos proprietários o direito de solicitarem que as SRU procedam às obras programadas, sem que os seus direitos de propriedade sejam postos em causa. Admite-se que as SRU, para o efeito, habilitem os proprietários[194] a realizarem as obras por sua própria conta.[195] No caso dos proprietários não o pretenderem, e os prédios serem expropriados, beneficiam do direito de preferência após as obras, caso sejam colocados à venda.

As operações de reabilitação a efectuar revestem-se do carácter de interesse público urgente e verifica-se a transferência de poderes dos municípios para as SRU, excluindo-se os imóveis afectos a uso militar.

---

193 Segundo o Capítulo II, Artigo 2.º, ponto 3 do Dec. Lei 104/2004 de 7 Maio, as pessoas colectivas da administração indirecta do Estado e as pessoas colectivas empresarias do Estado podem participar no capital destas empresas, sendo que a participação das primeiras carece da autorização dos Ministros das Finanças e da tutela.

194 Mediante a elaboração de Documento Estratégico, o equivalente a um projecto de licenciamento para o conjunto edificado definido pela SRU em questão.

195 Refira-se que, no regime actual da lei geral e de licenciamento já era possível.

A estas Sociedades são concedidos, com esta legislação, especiais poderes de autoridade, como a expropriação por utilidade pública, o licenciamento e autorização de operações urbanísticas e a fiscalização. As operações de reabilitação a realizar nas zonas históricas[196] e nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística são consideradas obras de interesse público urgente.
As operações urbanísticas levadas a cabo pelas SRU, nas suas zonas de intervenção, não estão sujeitas ao procedimento de licenciamento e autorização, estando apenas sujeitas a aprovação por parte da câmara municipal, após audição das entidades exteriores ao município que devam emitir parecer, autorização ou aprovação. Às SRU incumbe licenciar e/ou autorizar as operações de loteamento e as obras de construção que os proprietários e/ou os parceiros privados pretendam realizar.
As SRU definem unidades de intervenção, onde serão realizadas as operações de reabilitação urbana, para as quais são elaborados documentos estratégicos, de acordo com os requisitos constantes do diploma.
A decisão de proceder à realização de obras de reabilitação urbana é comunicada aos proprietários e arrendatários dos imóveis abrangidos que podem assumir a realização destas obras ou, no prazo de 60 dias, acordar com a SRU os termos para a sua realização. Em caso de falta de acordo, a SRU assume a realização das obras, adquirindo ou expropriando, para o efeito, imóveis e/ou fracções; as expropriações efectuadas nos termos do diploma são consideradas expropriações de utilidade pública. As obras de reabilitação a cargo das SRU podem ser realizadas por entidades privadas, com as quais as SRU tenham celebrado contratos de reabilitação urbana sendo a escolha destas entidades feita por concurso público.
Atendendo à urgência das intervenções a levar a cabo pelas SRU, estas ficam isentas da aplicação da directiva da União Europeia relativa à coordenação de processos de adjudicação de obras públicas. O regime previsto no presente diploma simplificou alguns dos procedimentos previstos no Código de Procedimento Administrativo, reduziu os prazos previstos para a execução de certos procedimentos, estabeleceu a regra do deferimento tácito, e recomenda que as entidades públicas e privadas cooperem para a prossecução do interesse público da reabilitação urbana.

O procedimento de reabilitação urbana levado a cabo pelas SRU, contempla, o apoio, informação e incentivo aos proprietários na reabilitação dos seus imóveis e a definição das unidades de intervenção: quarteirão, pátio ou rua, em casos particulares edifícios. Uma vez definida a unidade de intervenção e aprovado o plano de pormenor, se for caso disso, compete à

[196] Por zonas históricas entendem-se: as zonas classificadas nos planos municipais de ordenamento do território ou as zonas delimitadas por deliberação da Assembleia Municipal, quando não exista plano municipal de ordenamento ou este seja omisso.

SRU elaborar o documento estratégico ou poderá abrir concurso para apresentação de propostas com:

- Definição dos edifícios a reabilitar e extensão das intervenções;
- Indicação dos proprietários;
- Projecto-base de intervenção com as opções estratégicas em matéria de reabilitação: habitação, acessibilidades, equipamentos, infra-estruturas ou espaço público (explicação sumária das opções de modo a reflectir a ponderação entre os diversos interesses públicos relevantes);
- Planificação e estimativa orçamental;
- Indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos Imóveis;
- Auto de vistoria do estado de conservação de cada uma das edificações (Segurança, salubridade e estética;

O documento estratégico deve ter em conta os direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes. Depois de aprovado poderá ser alterado por motivo de interesse público.
Os proprietários através de um promotor poderão apresentar proposta de documento estratégico (30 dias para resposta ou rejeição da mesma pela SRU). Quando o documento estratégico não for apresentado pelos privados, deve a SRU garantir o direito de participação dos interessados no procedimento de elaboração do documento. E deverá comunicar publicamente a conclusão do estudo através de afixação de avisos em todos os edifícios integrados na unidade de intervenção os interessados poderão durante 20 dias da data de afixação dos avisos apresentar sugestões e críticas.
Após conclusão do referido documento, a SRU deverá notificar os proprietários e promover a dinamização do processo. Relativamente aqueles cuja propriedade esteja prevista para expropriação (arruamentos, equipamentos públicos) devem dar início às negociações.
As Sociedades de reabilitação urbana mediante a definição de unidades de intervenção e para as quais elabora o denominado Documento Estratégico, traduz as opções de reabilitação e revitalização urbana da unidade em causa. A reabilitação dos imóveis deve ser efectuada prioritariamente pelos proprietários nos termos definidos no documento estratégico, que a podem assumir directamente, celebrando com a SRU um contrato em que se estabelecem os prazos para a execução das obras ou podem encarregar a SRU da execução das mesmas mediante o compromisso do seu pagamento acrescido de uma comissão de gestão. Os prédios de que é ou venha a ser proprietária podem ser alienados. No caso de primeira alienação de prédios que tenha adquirido por expropriação os antigos proprietários têm direito de preferência.

Após a fase de projecto é estabelecido um "Contrato de reabilitação urbana" com o parceiro privado escolhido que, poderá ter, desde que previsto, os direitos de comercialização, obtenção de proveitos, direito de propriedade e superfície por conta da SRU.
Está definido e legislado que todas as entidades públicas e privadas devem cooperar nas acções de reabilitação urbana e a favor do interesse público.

A primeira Sociedade a ser constituída foi a cidade de Lisboa – Baixa Pombalina (Junho de 2004), seguida da Lisboa Ocidental (Julho de 2004) e da cidade do Porto (Novembro de 2004). A cidade de Coimbra (Fevereiro de 2005) e Lisboa Oriental (Maio de 2005) são as mais recentes e, portanto, com menos tempo de vida.
O estudo de casos, da cidade do Porto, Coimbra e Lisboa não visa aprofundar os problemas-base e antecedentes históricos e urbanísticos das cidades em causa; esses dados, regra geral, são fornecidos nos documentos base produzidos a propósito da definição da estratégia de cada uma das SRU. Esse documento-base, definidor da estratégia, não está previsto na definição legal, mas a cidade do Porto foi a primeira a avançar com um estudo diagnóstico e plano que designou por *Masterplan*. Coimbra possui um documento provisório, o relatório da Comissão Interdisciplinar da Baixa, CIB e Lisboa, baseia-se no Plano de Actividades e Orçamento de cada uma das SRU. Os Documentos Estratégicos[197], no caso do Porto, Coimbra e SRU Ocidental e Oriental de Lisboa estão a ser realizados predominantemente com recurso a *outsourcing* e por concurso. A SRU da Baixa Pombalina de Lisboa encontra-se a desenvolver maioritariamente[198] com a sua equipa técnica os documentos estratégicos de toda a zona de intervenção.

Este novo modelo nacional de reabilitação do património urbano criado em 2004 permitirá aos municípios a intervenção nos seus centros urbanos. Refira-se que, este enquadramento legal permite aos municípios, mesmo sem a intervenção ou existência de SRU que, assumam tarefas de reabilitação urbana em zonas históricas ou áreas de recuperação e reconversão urbanística, possam optar por seguir o regime previsto neste diploma. Então coloca-se a questão: serão as Sociedades de Reabilitação Urbana e o modelo inerente um novo paradigma da reabilitação do património urbano?

197 Dec.Lei 104/2004 de 7 de Maio, Artigo 15º -Uma vez tomada a decisão relativamente à definição de uma concreta unidade de intervenção e, se for o caso, aprovado o plano de pormenor nos termos do artigo 12.º, compete à SRU elaborar para a unidade em questão um documento estratégico (...) Daqui depreende-se que este documento é o equivalente ao projecto-base de um edifício em que a unidade poderá ser o quarteirão, pátio, rua e edifício, ou a combinação de todas estas unidades numa zona ou área de intervenção.
198 Excepto a freguesia de S.Paulo

3.2. A SRU do Porto

PORTO VIVO, SRU



A Porto Vivo, SRU é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, com a participação de 60% do Instituto Nacional de Habitação e 40% da Câmara Municipal do Porto, com edifício sede na Rua Mouzinho da Silveira, na freguesia da Sé, Centro Histórico do Porto. A área crítica de recuperação e reconversão urbanística - ACRRU - possui uma superfície de 1000 hectares, aproximadamente 25% da área do concelho. A área urbana da cidade do Porto contém aproximadamente 350 mil habitantes e a área urbana abrangida pela SRU possui cerca de 500 hectares, com 4 freguesias da Zona Histórica, (com 84 mil habitantes), um quarto dos quais com mais de 65 anos. A Zona de Intervenção Prioritária – ZIP – agrega o Centro Histórico do Porto, Património da Humanidade classificado pela UNESCO em 1996, a Baixa da cidade e freguesias envolventes[199].

Desde 2005 a cidade é servida com uma rede de metro mista – subterrânea e de superfície, com setenta quilómetros de extensão, estando neste momento em funcionamento duas linhas, a linha azul – Matosinhos/Antas e a linha amarela - Gaia/Hospital S.João e em conclusão a linha vermelha – Porto/ Póvoa. Estão a decorrer, neste momento as intervenções no espaço público, de reformulação e arranjo da superfície, assim como a obra de requalificação da Avenida dos Aliados da autoria dos Arquitectos Siza Vieira e Souto Moura.

A cidade do Porto foi Capital Europeia da Cultura em 2001quando, para além da programação e animação cultural, resultaram intervenções de requalificação de espaços públicos e o projecto e construção da emblemática Casa da Música.

A cidade do Porto possuía uma gabinete de reabilitação do Centro Histórico – CRUARB-CH, Comissariado para a Recuperação da Área Ribeira Barredo, que foi extinto a quando da criação da Porto Vivo, SRU. A Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto – FDZHP, de capitais maioritariamente públicos, que desenvolvia acções de reabilitação em parceria com a CMP foi entretanto, esvaziada das suas competências, estando somente a Porto Vivo, SRU no terreno.

Segunda a informação veiculada na web e nos suportes de divulgação, compete à Porto Vivo, SRU o papel de orientar o processo e elaborar a estratégia de intervenção. Compete-lhe, igualmente, ser mediador entre proprietários, investidores e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe foram conferidos pela legislação do Dec.Lei 104/2004. A Porto Vivo, SRU apresentou um plano estratégico denominado *Masterplan* em Abril de 2005, um ano após a sua constituição, na qual baseia o seu modelo de intervenção. Definiu, igualmente, a zona de Intervenção prioritária – ZIP, dentro da Área Critica de Reconversão e Recuperação Urbana[200].

---

[199] Freguesias do Bonfim, Santo Ildefonso, Massarelos e Cedofeita,

[200] A ZIP corresponde aproximadamente a 50 % ACCRU segundo os dados fornecidos no *Masterplan*.

A Porto Vivo, SRU definiu como unidade de intervenção **o quarteirão**, estando a ser realizados os Documentos Estratégicos de 6 áreas prioritárias e, que correspondem a quarteirões e a um edifício de carácter excepcional, neste caso o Mercado do Bolhão, com as opções de reabilitação e revitalização urbana da unidade em causa.

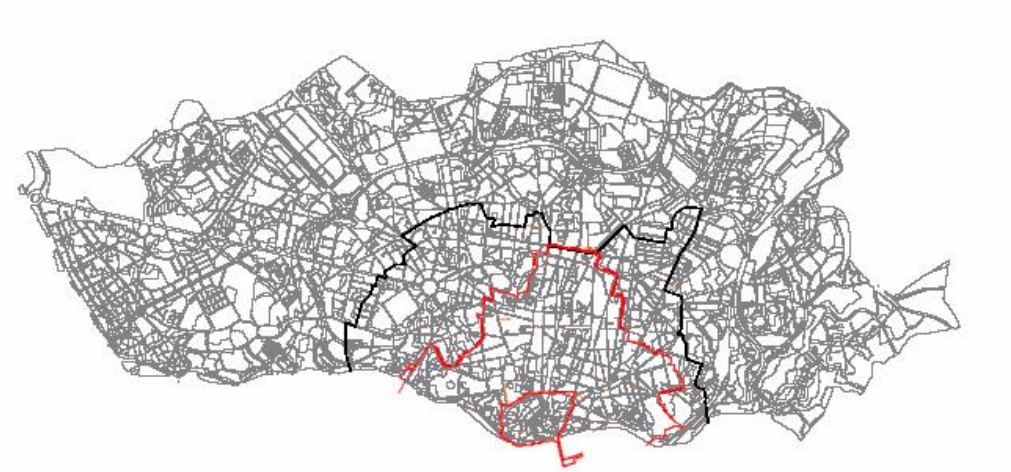


Figura 3.2.1 Linha Preta_ ACCRU; Linha Vermelha_ Zip; Linha Central A Vermelho_Limite Património Mundial[201]

As estratégias, denominadas "vectores de desenvolvimento" no *Masterplan* da SRU do Porto, os quais, resumidamente, definem como prioridade a habitação, "os negócios", o comércio, o turismo/cultura e lazer, o espaço publico e por fim as Medidas de Excepção para determinadas áreas urbanas.

Designado como o vector da "Re-habitação da Baixa do Porto"[202], o vector A, resulta do estudo, diagnóstico e síntese do problema que evidencia a desertificação[203] e o envelhecimento do centro da cidade como um dos factores contribuidores, e que implicam a necessidade de intervenção e o recurso ao regime excepcional das Sociedades de Reabilitação Urbana. A proposta contempla:

a) como público-alvo, os jovens licenciados, os casais em início de vida familiar e a população de meia-idade;

---

201 Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto, *Masterplan – volume I*: Limites administrativos e de intervenção, enquadramento geral, Porto, Porto Vivo, SRU, 2005

202 No *Masterplan* apresentado pela Porto, Vivo, SRU, no ponto relativo aos objectivos e vectores de desenvolvimento, são enunciados os Pontos A, B, C, D, E e F.

203 Segundo o INE, e conforme referido no *Masterplan*, cerca de 23% dos alojamentos estão vagos e 14% total ou parcialmente devolutos

b) como orientação geral, a possibilidade de alteração da tipologia do fogo, logo, da tipologia arquitectónica;
c) a necessidade de captar e cativar a fixação de residência através da garantia dos bens necessários a uma boa qualidade de vida urbana, tais como uma boa oferta de equipamentos e serviços (escolas, infantários, espaços culturais, estacionamento para residentes, comércio, instalações desportivas e espaços públicos qualificados);
d) a definição de segmentos tipológicos: aos *singles*, jovens licenciados ou estudantes, com "elevado poder económico a médio prazo" corresponderá a tipologia T0 e T1; aos casais com um agregado familiar de reduzida dimensão, a tipologia T2 e T3; para famílias numerosas a tipologia T4 e superior é recomendada. É, igualmente, referida a necessidade de contemporizar outros públicos como a terceira idade, os estrangeiros e "a população de instalação sanzonal"[204]. Propõe-se uma política de habitação tendo em conta a população residente e a segmentação tipológica, como resposta ao processo de planeamento e ordenamento do território, não desconsiderando o sector cooperativo de habitação como "um instrumento adequado para uma política e prática de habitação sustentável"[205].

O vector B, relativo ao "Desenvolvimento e promoção de negócio na Baixa do Porto", preconiza o projecto "Porto Cidade Ciência" que tem como objectivo a promoção do empreendedorismo e dos *clusters* baseados na criatividade e no conhecimento.
A potencialidade inata da cidade resultante da interacção investigação/universidade com um passado marcado por uma forte tradição empresarial, é proposta como aliada do desenvolvimento da retoma económica da cidade e da região. Concentrando respostas, surge a proposta da constituição de um "Parque da Inovação"por empresas inovadoras ligadas às ciências, às tecnologias e ao conhecimento. Verifica-se um discurso com uma visão regionalista, pautado de forma recorrente pelo conceito da sustentabilidade, e em que as principais linhas de intervenção passam pelo desenvolvimento do referido Parque de Inovação e de um Pavilhão da Ciência, pela instalação de Ninhos de empresas para "*Start-ups* tecnológicos"[206], pela instalação de empresas e serviços nas áreas culturais e de turismo, promoção da instalação de serviços de apoio ao comércio e à habitação, parceria com a Universidade do Porto, formação profissional e

[204] Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto, *Masterplan – volume I*: Limites administrativos e de intervenção, enquadramento geral, Porto, Porto Vivo, SRU, 2005

[205] Ibidem

[206] Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto, *Masterplan – volume I*, op.cit.

empregabilidade, pela "política de Comunicação para a promoção do negócio, comércio e turismo"[207].

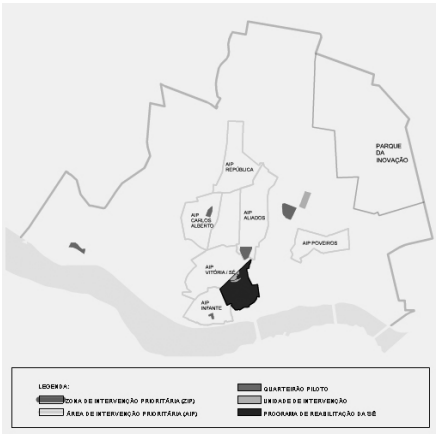


Figura 3.2.2 limites da ZIP e áreas de intervenção prioritárias[208]

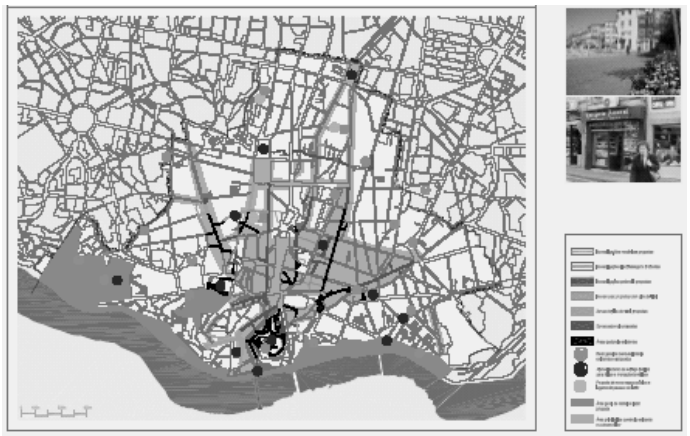


Figura 3.2.3 – Espaço Público – propostas temáticas de intervenção relacionamento espaço público, recreio, lazer e comércio[209]

Relativamente à revitalização do comércio, ou seja, o vector C, é reforçada a ideia de um comércio alternativo às grandes superfícies, com uma identidade forte e uma oferta diversificada que tenha impacto e influência na vitalidade urbana e na revitalização do seu centro através do seu uso, seja pela população autóctone, seja pelos turistas. Uma das principais linhas de intervenção a desenvolver passa pela recuperação do centro da cidade como área comercial, de lazer e entretenimento, destacando-se a área de St.Catarina (o período nocturno é problemático contrariamente ao diurno que aparentemente não demonstra problemas) e a área dos Aliados e da Rua Galeria de Paris mais associadas a um segmento de luxo. Consideram-se como áreas temáticas a explorar o vinho do Porto, a Ourivesaria, as Livrarias e Alfarrabistas, as Antiguidades, o Artesanato e os Produtos Regionais, e como novas áreas a implementar, o design, o "comércio justo" e os produtos biológicos e ecológicos, fundamentalmente o designado comércio "alternativo". Propõe-se, igualmente, potenciar e promover as feiras temáticas existentes como a da Vandoma, Fontainhas, dos Pássaros, das moedas, etc. E como medidas associadas à "política de comunicação e promoção do comércio, turismo e negócios" propõe-se a alteração do uso dos espaços comerciais devolutos.

207 Ibidem

208 Imagem recolhida em www:http://www.portovivosru.pt/sub_menu_5_1.php [consult. Fev. 2006]

209 Ibidem



Figura 3.2.4, 3.25 e 3.2.6 - Imagens do Centro Histórico do Porto

A dinamização do Turismo, Cultura e Lazer, vector D, apoia-se no estudo realizado do turismo[210] em Portugal, que enquadra o perfil e motivação do turista na faixa etária entre os 25 e 44 anos, com habilitações académicas de nível superior, predominantemente ligado ao turismo cultural e de famílias e grupos. Os voos de baixo custo de operadoras como a *Ryanair* têm, igualmente, estimulado o turismo corrente e o turismo profissional e do conhecimento. As conclusões apontadas referem que se verifica um excesso de oferta hoteleira na gama alta e um deficit no escalão das 2 a 3 estrelas. Daí que a reabilitação da Baixa passa pelo Turismo, reforçando o turismo cultural, o Porto cidade/região na ligação com o Minho e o Douro, o desenvolvimento de negócios conexos e a "oferta permanente de cultura e lazer ancoradas nas tradições"[211]. É igualmente, reforçada a ideia de um desenvolvimento cultural multifacetado com destaque para as artes de rua e equipamentos culturais âncora. O cunho da tradição é marcadamente mais evidenciado, assim como as parcerias e redes entre agentes culturais. A comunicação é outro aspecto focado através de estratégias de divulgação e a aposta na qualificação dos recursos humanos ligados ao sector. As principais linhas de intervenção propostas passam, conforme referido, pela aposta na renovação das festas e tradições populares do Porto, pela criação do Centro Nacional das Artes de Rua, e pela criação de um Festival Internacional de Artes de Rua. A Animação turística da frente Ribeirinha e da Praça D. João I, a criação de um Centro de Interpretação da cidade, a dinamização de rotas turísticas, a rede de serviços ao turista, a rede de hotelaria de "chame" e de pousadas da juventude, o reforço de hotéis de 3 estrelas, através da reabilitação dos existentes, uma nova política de museus e patrimonial, a formação de agentes de turismo, são outras das propostas apresentadas. Por fim o reforço da imagem da cidade "como plataforma de uma região turística" e o estabelecimento de uma "política de comunicação para a promoção do Turismo, Comércio e Negócio perfazem as linhas de intervenção a desenvolver propostas no *Masterplan*.

210 Referenciado no *Masterplan* como o estudo *MotivTur*

211 MASTERPLAN, *Síntese executiva*, Porto, Porto Vivo SRU, 2005

A qualificação do domínio público contempla, no vector E, três parâmetros: as infra-estruturas, o espaço público e a convivialidade, e por fim, a mobilidade.
O primeiro parâmetro define duas escalas de intervenção, a renovação das redes existentes e o reforço e criação de infra-estruturas no domínio público e privado. Melhorar as condições energéticas e ambientais e o uso de recursos e suprir o deficit infraestrutural relativo ao abastecimento de gás natural, são algumas das metas a atingir.
Quanto ao segundo parâmetro, apesar da heterogeneidade dos espaços públicos existentes, verificam-se carências no apoio a actividades lúdicas e de recreio. Propõe-se a criação de redes de percursos e "corredores de lazer" associados, igualmente, ao comércio e ao turismo. A adequação e melhoria do ambiente urbano associada à imagem e identidade da cidade passam, entre outros, pela proposta de arborização, retirada do estacionamento, criação de atravessamentos de quarteirões e a sua abertura como espaços de uso público.
A mobilidade, como último parâmetro, integra no geral as propostas previstas no PDM e prevê para além disso, a activação da linha do eléctrico, o favorecimento das ligações pedonais, o aparcamento para residentes, a dotação de estacionamento na área norte e no futuro Parque da Inovação.

O último vector enunciado, F, destaca as intervenções mais relevantes e prioritárias, tais como:

a) o Parque da Inovação, conforme referido pela criação de uma área urbana de grandes dimensões, desde o Campo 24 de Agosto/ rua da Alegria, St. Catarina, Praça Marquês do Pombal e até ao limite da ZIP, capaz de albergar um novo tecido económico;
b) a Frente Ribeirinha, através da potenciação do existente e a criar, com uma nova travessia à cota baixa do rio Douro;
c) o Mercado do Bolhão, como um espaço contentor de património classificado e cultural ligado à história e ao quotidiano da cidade com uma futura vocação diurna e nocturna;
d) a Linha do eléctrico como forma de vencer a topografia acentuada da cidade e estabelecer a ligação entre as cotas alta e baixa;
e) a Avenida da Ponte enquanto território expectante a partir da intervenção do metro e de raízes históricas a quando da sua abertura enquanto canal viário, criou um espaço urbano devoluto de grandes dimensões capaz de albergar edificações de raiz e intervenção no espaço público.

Associado aos vectores de desenvolvimento, o *Masterplan*, propõe integrar o comércio, os serviços, o turismo, os negócios, a habitação e a cidade, numa interacção de medidas e acções. Os programas "Viva na Baixa", de habitação, "Viva da Baixa", de negócios e o "Viva a Baixa"

pretendem reforçar "o desenvolvimento, a sustentabilidade, a criatividade, o conhecimento e a inovação" enquanto medidas transversais a toda a articulação sectorial.

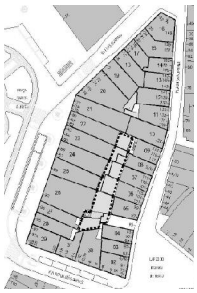


Figura 3.2.5 – quarteirão da Praça Carlos Alberto

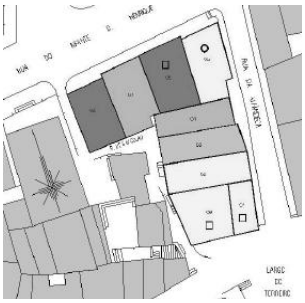


Figura 3.2.6 - quarteirão do Infante

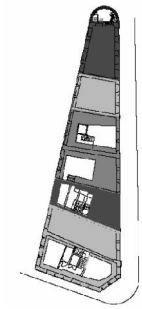


Figura 3.2.7 - quarteirão de Mouzinho da Silveira

A reabilitação do património é feita quarteirão a quarteirão, no caso do Porto e, após consulta ao executivo camarário, foi deliberada em Março a dispensa de realização de Plano de Pormenor. Encontram-se neste momento, e após aproximadamente 2 anos de actuação, 3 quarteirões e um edifício/quarteirão com os estudos concluídos: Carlos Alberto, Infante e Mouzinho da Silveira; mercado do Bolhão; mais 3 quarteirões em estudo – Cardosas, Cais das Pedras e D.João I.
O projecto-base foi elaborado segundo o nº 2 e 3 do art. 15, tendo sido realizado, sem plano de pormenor, os seguintes documentos estratégicos[212]:
a) quarteirão de Praça Carlos Alberto, elaborado em Janeiro de 2005
b) quarteirão do Infante, elaborado em Fevereiro de 2005
c) quarteirão de Mouzinho da Silveira/ Flores, elaborado em Setembro de 2005

Segundo o artigo 15º do Regime excepcional, no Documento Estratégico, devem constar os proprietários e utilizadores do tecido edificado, o projecto base de intervenção, os interessados em colaborar na recuperação dos imóveis e os autos de vistoria de cada um dos edifícios
Dentro da ZIP estão definidas 9 áreas homogéneas e 36 Áreas de Operações de Revitalização – AOR, nas quais surgem as Unidades de Intervenção[213]. Estão definidas 5 Unidades de Intervenção coincidentes com os Documentos Estratégicos dos considerados quarteirões-piloto que por sua vez

[212] O Documento Estratégico, neste caso está organizado em três pontos. O ponto um contempla a situação existente do cadastro e do estado de conservação e, no ponto dois, a estratégia de reabilitação com a missão, funções e públicos-alvo; enquadramento urbanístico; critérios de intervenção; directrizes para a reabilitação do espaço público; cartogramas: intervenções de reabilitação – classificação e desenhos. O ponto três enuncia a planificação e a estimativa orçamental.

[213] A Definição das unidades de intervenção surge no enquadramento legal referido, no Artigo 14.º, e no seguimento aos princípios gerais. A unidade de intervenção corresponderá, regra geral, a um quarteirão, pátio ou rua, podendo em casos de particular interesse público corresponder a um edifício.

definem as 6 áreas territoriais prioritárias de potencial regeneração: Ribeira/ Nicolau; Carlos Alberto/ Praça da Republica; Escola Académica/ S.Lázaro; Mouzinho da Silveira/ Flores e Aliados/ Lóios.

No que diz respeito à estratégia municipal relativamente ao modelo de intervenção, a acção da SRU não se restringe à elaboração ou promoção de Documentos Estratégicos; o *Masterplan* indica igualmente o modelo de operacionalização que se baseia fundamentalmente em parcerias, tais como: Parceria para a Baixa Tecnológica, Parceria para a Baixa energética, Parceria para a Baixa social e económica, Parceria para a Baixa da Mobilidade e a Parceria para a Reabilitação Física (Viv´a Baixa, ComVIVER na Baixa, Porto com Pinta, etc.). Estas parcerias formais e informais, públicas e privadas sintetizam as estratégias e vectores de desenvolvimento propostos, mas de forma inovadora é proposta a criação de um Conselho de Opinião constituído por jovens. Para além das parcerias são referidos os programas de financiamento de incentivo à reabilitação e de benefícios (isenção de taxas e impostos), assim como, a elaboração de um "Normativo da Reabilitação" para o edificado e para o espaço público. Este documento define as normas de intervenção relativamente à legislação, às condições energéticas, ambientais e de segurança, às novas tecnologias e telecomunicações.

No caso do Porto, o Programa Viv'A Baixa tem como objectivo oferecer aos interessados em obras de reabilitação na Baixa Portuense (Zona de Intervenção Prioritária), uma carteira de prestadores de serviços e de fornecedores de materiais de construção, em condições vantajosas de serviço e preço, bem como facilitar o acesso ao crédito bancário. O programa destina-se a incentivar a função residencial na Baixa do Porto, pelo que os eventuais interessados deverão corresponder com projectos que se destinem a colocar no mercado fracções habitacionais ou edifícios com predominância de habitação. O programa contempla também o realojamento temporário de residentes. O Regulamento de acesso a este programa está em preparação[214] e será disponibilizado logo que terminados, mas com a loja da reabilitação em funcionamento e o processo em andamento, as indefinições continuam. Só são disponibilizados alguns fornecedores – uma bolsa extremamente limitada – que não respondem às necessidades de projecto (intervenção arquitectónica) e, não é defendida[215], à falta de um regulamento para o C.H. e para

[214] Verifica-se uma ausência de regulamentos que definam o carácter da intervenção e orientem de forma coerente os projectos de reabilitação. O Normativo de Reabilitação, previsto no *Masterplan*, poderá eventualmente responder a esta necessidade mas, ainda não se encontra concretizado.

[215] Após 25 de Abril de 1974 somente foram constituídos, experimentados e implementados os Gabinetes técnicos locais – GTL, de que Guimarães e Évora são bons exemplos que perduraram para além do estipulado no programa (2 a 3 anos numa parceria das autarquias com as Comissões de Coordenação Regional), o SAAL (Serviço Ambulatório de Apoio Local), os Gabinetes dos Centros Históricos e os Comissariados como o CRUARB-CH (Comissariado para a recuperação da Área Ribeira Barredo – Centro Histórico). No caso do GTL de Guimarães temos uma grande afirmação do significado e papel do Centro

a intervenção no património[216], a utilização de determinados materiais, tecnologias e técnicas. Em Maio de 2005 foi inaugurada a "Loja da Reabilitação", através de um protocolo assinado entre a Porto Vivo, SRU, a CMP e a Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto, com a vocação de prestar informações sobre o processo de reabilitação, recepcionar candidaturas a programas de incentivos à reabilitação, aconselhar o investimento privado[217] através da mediação e o financiamento bancário e promover a gestão do edificado e do sector da Habitação. São dadas informações sobre a bolsa de materiais e empresas de construção e fornecido o contacto da empresa imobiliária – Predibisa[218] – com a qual a SRU estabeleceu uma parceria.

Por fim destaca-se, como medida de referência, dentro do modelo de operacionalização, a criação da figura de " Gestor de Área Urbana" para informação, "aconselhamento e acompanhamento dos utentes e agentes de desenvolvimento".

Histórico no marketing da cidade e na definição de uma ideia de cidade. Os critérios e a estratégia de intervenção definidos são impositivos e reguladores para os proprietários e inquilinos, através da obrigatoriedade de cumprir um Regulamento onde são definidos os materiais, as técnicas, cores, publicidade, tipologias, etc.

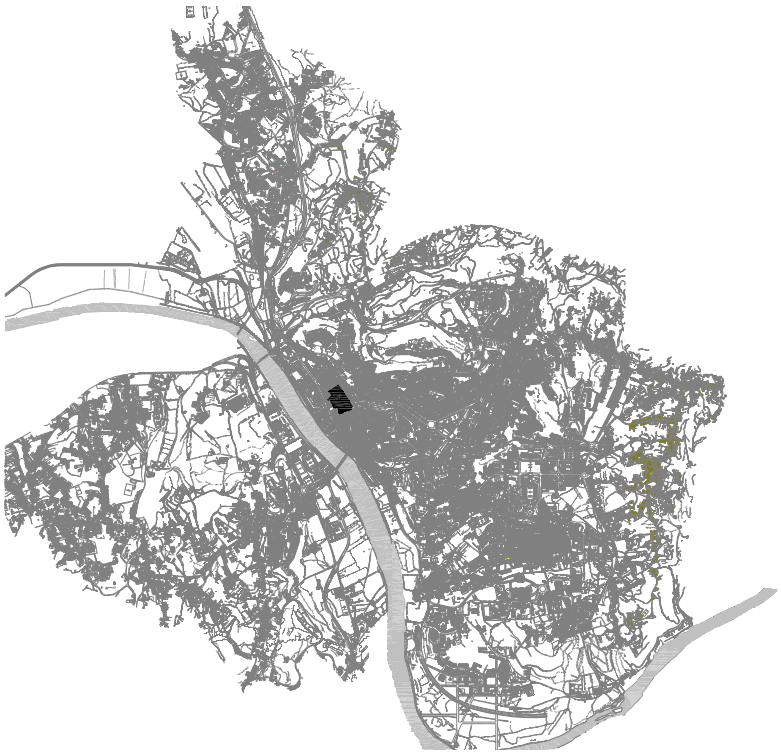
216 Veja-se, como exemplo, que para caixilharias, o único fornecedor é-o na área dos alumínios e em madeira, somente é fornecido o desenho tipo, que não responde aos critérios exigenciais da reabilitação no património edificado.

217 As instituições bancárias, associada são designadamente o Millenium BCP, Caixa Geral de Depósitos e BBVA e as mediadoras imobiliárias Predibisa/CB Richard Ellis.

218 Informação recolhida em www:http://www.predibisa.com/portfolio/[consult. Fevereiro 2006], A Predibisa com sede na Rua José Gomes Ferreira à Avenida da Boavista noPorto, disponibiliza informação essencialmente sobre construção de raiz . O único imóvel na Cidade do Porto corresponde à polémica intervenção do Arq. Carlos Prata nos Armazéns Frigoríficos de Massarelos, o Douro Place´s. Quando contactada por um particular interessado em adquirir um edifício na Baixa, esta imobiliária não apresentou propostas.

3.3. A SRU de Coimbra

COIMBRA VIVA, SRU



A Coimbra Viva, Sociedade de Reabilitação Urbana é uma sociedade anónima, à semelhança da SRU do Porto, com a composição de 49% autarquia e 51% do Instituto Nacional de Habitação. Com o objectivo de promover a recuperação sistemática dos edifícios degradados do centro urbano de Coimbra, recorrendo ao regime excepcional e numa parceria entre o estado, o poder local e com a colaboração de investidores privados.

Coimbra tem uma área total de 3000 hectares com uma população de 106.800 habitantes e um centro histórico de 545 hectares com uma população de 13.500 habitantes. A área de intervenção da SRU tem a 14 hectares e corresponde à designada zona da "Baixa" de Coimbra.

A área de intervenção da SRU inclui as freguesias de S. Bartolomeu e de Almedina e parte da freguesia de Santa Cruz, sendo delimitada a nascente pela muralha da cidade, a sul pelo Largo da Portagem, a poente pelas avenidas Emídio Navarro e Fernão de Magalhães e a norte pela Rua do Carmo e Largo do Arnado. Envolve um universo total estimado de cerca de 842 famílias residentes[219] (1979 indivíduos), 1280 alojamentos (481 vagos) e 721 edifícios.

Das 8 áreas de intervenção prioritária, destacam-se as zonas consideradas mais críticas: o Terreiro da Erva, o Canal do Metro Ligeiro e a área compreendida entre as duas primeiras. A primeira Unidade de Intervenção inclui três quarteirões e não apenas um, como se admitia inicialmente, e foi lançado concurso público em Julho de 2005 para a realização do Documento Estratégico respectivo. Segundo o director, Eng. João Paulo Craveiro, esta alteração teve a ver com o facto de considerarem importante que na primeira intervenção se levasse para Baixa "actividades âncora" que permitissem a revitalização da área, o que, com apenas num quarteirão, não seria possível. Esta unidade de intervenção engloba a área de tecido urbano na Baixa de Coimbra destruída por influência da abertura do canal de metro. A Unidade de Intervenção preconizada é o quarteirão, no entanto, no 1º concurso lançado para a realização do Documento Estratégico, a área de estudo contemplava dois quarteirões e o espaço público confinante.





Figura 3.3.1 – quarteirões abrangidos pelo 1º Documento Estratégico – área demolida a propósito do canal de Metro



Figura 3.3.2 – Desdobrável da Conferência Internacional sobre recuperação, renovação urbana e social da Baixa de Coimbra

219 Dados recolhidos http://www.dec.uc.pt/sigurb/index2.htm, [consult.Janeiro 2006]

O documento base da definição de objectivos e estratégias da Coimbra Viva, SRU, resulta de uma encomenda da autarquia à Universidade de Coimbra e do trabalho realizado pela Comissão Interdisciplinar da Baixa – CIB. Esta comissão foi constituída em 2003 e esteve na base da organização da "Conferência Internacional sobre recuperação, renovação urbana e social da Baixa de Coimbra". Esta comissão – CIB - tem como competências desenvolver o "Plano de estrutura a assumir como documento estratégico e base programática para os projectos a desenvolver no âmbito da Sociedade de Reabilitação Urbana" e o acompanhamento e dinamização de iniciativas de privados que decidissem avançar com intervenções para a zona.

Determinam-se, segundo o relatório apresentado por esta Comissão, e que serve de base, neste momento, à acção da Coimbra Viva, quatro grandes objectivos para a Baixa de Coimbra: por um lado, dotar a Baixa de boas condições de habitabilidade e contrariar o envelhecimento da população; por outro lado, renovar o edificado, partindo da habitação, mas mantendo e potenciando a diversidade funcional e contribuindo para o desenvolvimento económico, comercial e cultural," e garantindo mecanismos de continuidade da boa qualidade de vida a médio e longo prazos."

Deste Relatório destacam-se uma caracterização sócio-demográfica sumária e as conclusões da "Conferência Internacional" tirando partido da oportunidade desta consulta pública e de especialistas para o "Processo de Recuperação, Renovação Urbana e Social da Baixa de Coimbra" e constituição da Sociedade de Reabilitação Urbana de Coimbra.

O levantamento do edificado e do espaço público, a identificação de patologias e a caracterização sócio-demográfica da população residente da Baixa de Coimbra (com a identificação das condições de alojamento e os padrões de inserção sócio-cultural) têm como objectivo identificar e reunir informações sobre a área de intervenção da SRU, como suporte do processo de intervenção na Baixa, e fornecer indicadores do processo de transformação urbana e social, e está a ser desenvolvido pelo Instituto Interdisciplinar da Universidade de Coimbra, apoiado por um Sistema de Informação e Apoio à Decisão para Gestão Urbana (SIGURB)[220].

Das conclusões do painel 1, da referida conferência, apontam-se estratégias e mecanismos de viabilização e execução através do Urbanismo de Proximidade e de Empresas Quarteirão.

Para se obter a sustentabilidade, é necessário promover a diversidade e proximidade que facilitem a segurança e produzam flexibilidade e riqueza formal na criação de espaços de vivência, onde se incluam necessariamente as classes etárias com menor poder de afirmação, nomeadamente jovens, idosos, indivíduos e grupos com problemas de integração. Está estreitamente ligada a esta questão a promoção da economia e do comércio local, para evitar a deslocalização da população e das actividades. Considera-se necessário promover a proximidade do trabalho e do

[220] No âmbito do projecto de Reabilitação Urbana e Social da Baixa de Coimbra está a ser desenvolvido o projecto SIGURB , por uma equipa sediada no Departamento de Engenharia Civil da FCTUC.

lazer; uma plataforma de trabalho, não exclusiva e única, mas de fácil apreensão, facilitadora e reguladora.

O respeito pelo património edificado existente, sua morfologia e significado, o envolvimento de pessoas e agentes nas decisões, o papel do estado como impulsionador e não como executor principal, desde que os mecanismos de regulação estejam definidos, e a criação de uma imagem de optimismo para o desencadear de acções, são directrizes fundamentais neste processo.

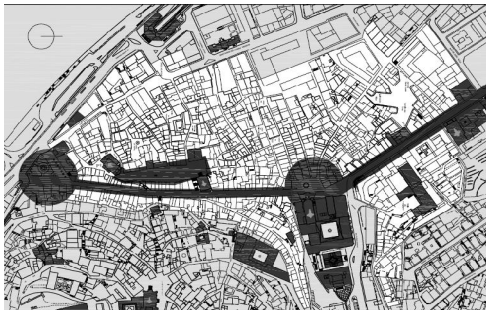


Figura 3.3.3 – Planta do edificado classificado e interesse patrimonial[221]





Figura 3.3.4 e 3.3.5– Imagens da Baixa de Coimbra

No desenho acima apresentado, este relatório assinala a mais escuro os edifícios e os conjuntos Urbanos de Interesse Patrimonial numa área de estudo de 14 hectares com 8 zonas de intervenção, com dois grandes eixos urbanos: a rua Ferreira Borges e a rua da Sofia articulados pela Igreja St. Cruz.

A Baixa, entendida como um todo indivisível, corresponde ao espaço urbano enquadrado pela colina da Alta e o Rio, e é um território determinante para a afirmação identitária da Cidade de Coimbra; pelo que todas as intervenções públicas e privadas, designadamente o Metro Ligeiro de Superfície, Polis, Estações com Vida, Cidade Sofia, rede viária e mobilidade, assim como os instrumentos de planeamento a criar e a rever devem ter em conta este posicionamento estratégico. A vitalidade existente não deve ser comprometida e o processo de reabilitação da Baixa deve ser tido em conta para a candidatura de Coimbra a Património Mundial.

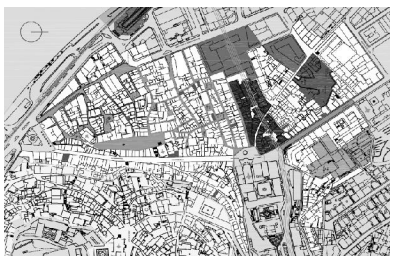


Figura 3.3.6 – Planta das Intervenções[222]





Figura 3.3.7 e 3.3.8 – Imagens da Baixa de Coimbra

221 O RELATÓRIO, Comissão Interdisciplinar da Baixa, Coimbra, 2005

222 Ibidem

De acordo com o desenho apresentado, o plano de pormenor da Alta de Coimbra e a área de intervenção do GTL da Alta – GCH/CMC encontram-se em fase de desenvolvimento; o programa Polis em fase de execução, o projecto "Estações com vida" e o projecto " Frente Ribeirinha " encontram-se em desenvolvimento numa parceria público-privada de realização de infra-estruturas culturais e espaços multifuncionais, no primeiro caso, e espaços comerciais e residenciais no segundo. Assim como, o Procom 1 e 2 (revitalização de áreas comerciais da baixa de Coimbra – cinza médio), o pátio da Inquisição do CAV[223] e o metro de superfície, são os projectos e programas em jogo na proximidade da zona de intervenção da SRU. A cinza escura definem-se as áreas de influência do Metro que constituem os primeiros quarteirões a ser alvo da elaboração do primeiro documento estratégico da SRU[224].

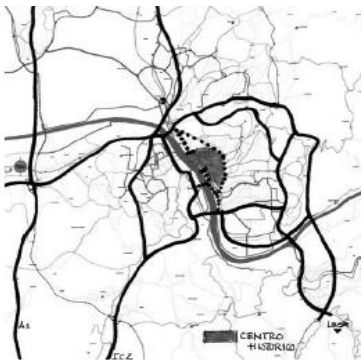


Figura 3.3.9 – Esquema geral trânsito[225]

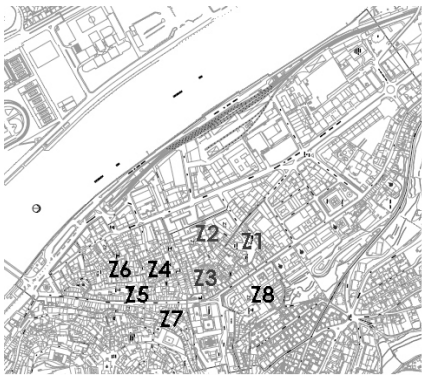


Figura 3.3.10 – Planta com as Zonas de Intervenção

À semelhança de na cidade do Porto, pode ser feito um diagnóstico no sentido de que a Baixa não se apresenta atractiva para residência das famílias tradicionais. A esta realidade associam-se outros problemas como a degradação do edificado, o deficit de equipamentos e a falta de estacionamento privado.

223 O projecto do Centro de Artes Visuais (concluído).

224 Nas margens do rio Mondego, as intervenções recentes do Arq. Camilo Cortesão, do Parque Verde do Mondego, na margem esquerda, com lojas de apoio a feirantes, palco de concertos com salas de imprensa, camarins e sanitários públicos, e na margem direita com restaurante, cafés, "*las folies*" – pequenos ateliers para actividades infantis e o pavilhão de Portugal, constituem dois pólos de atracção de uso publico na proximidade do centro histórico e da Baixa de Coimbra. O projecto contempla igualmente uma ponte pedonal e está previsto o seu prolongamento até ao pólo 2 da universidade com a construção de infra-estruturas desportivas. O Polis de Coimbra, com o projecto de um jardim de evocação histórica na margem esquerda do Rio Mondego, entre o Convento de Santa Clara-a-Velha e o Parque Verde do Mondego e a obra para instalação do Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental no Parque Dr. Manuel Braga, no antigo edifício da estação elevatória de água (projecto do Arquitecto Gonçalo Byrne) fazem desta área uma zona urbana fluvial de excelência pela oferta ambiental e de equipamentos ligados ao lazer e à cultura que, segundo os pressupostos da reabilitação da Baixa de Coimbra, passam pela oferta de equipamentos e espaços de lazer com qualidade.

225 Ibidem



Figura 3.3.11 – Planta do espaço público/privado[226]



Figura 3.3.12 – Planta do estado de conservação[227]

Relativamente à caracterização física (os cheios e vazios da malha urbana), destaca-se no desenho acima apresentado, do lado esquerdo, o espaço público e os pátios, logradouros e interior de quarteirões; e do lado direito o estado de conservação do edificado. Este último esquema gráfico é revelador o mau estado de conservação generalizado e das reduzidas obras em curso. No esquema abaixo à esquerda, destacam-se com uma circunferência a traço interrompido, os pátios e logradouros a renovar e intervir, e do lado direito o espaços públicos mais relevantes com uma circunferência, e o canal de metro com um rectângulo.

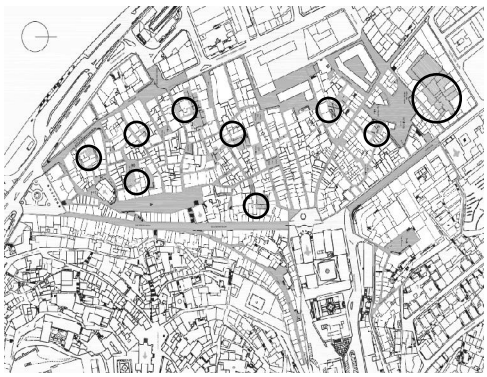


Figura 3.3.13 – Planta da renovação de logradouros[228]

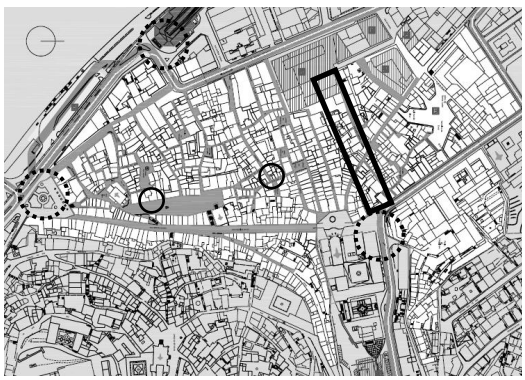


Figura 3.3.14 – Planta das acessibilidades[229]

Apesar do levantamento encomendado e o plano de intervenção ainda não estarem concluídos o relatório do CIB apresenta algumas propostas e enquadramentos estratégicos:

226 O RELATÓRIO,op. Cit.

227 Ibidem

228 Ibidem

229 Ibidem

a) A assunção do papel estruturante desta zona urbana no papel activo da cidade, pela identidade e potencial, assumindo a necessidade de modernizar e criar condições de atractividade;
b) A estratégia de captação de nova população através da qualificação da intervenção nos espaços e por uma visão de conjunto das opções de cidade. A necessidade de equipamentos e serviços (públicos e privados) em resposta às solicitações actuais - para a primeira infância, 1ºe 2ºciclos, serviços desportivos, espaços culturais, e espaços públicos de qualidade. Por consequência o sector económico deve reformular-se e melhorar a oferta dos seus serviços;
c) Tal como na SRU do Porto, a solução passa por procurar captar jovens licenciados, casais em início de vida familiar, o segmento da meia idade, com especial apetência para se reinstalar no centro da cidade, e aqueles que abandonaram a Baixa por falta de condições e qualidade de vida como futuros utilizadores e moradores desta área;
d) Como orientação geral, estipula-se que nas intervenções de renovação urbana, a tipologia do fogo deverá preservar a forma arquitectónica, favorecendo o emparcelamento;
e) Dar especial relevância às questões de estacionamento para residentes e espaços de armazenamento para habitações e comércio;



Figura 3.3.15 – Imagem da área de intervenção

f) Assim como apresentado no Masterplan da Porto Vivo, SRU, são apresentadas e desenvolvidas propostas, de acordo com uma organização estratégica para a captação de novos residentes, obedecendo a critérios estabelecidos consoante a tipologia. A tipologia T1destina-se a *singles* de recém-licenciados e estudantes que se caracterizam por ter hábitos de vida e comportamentos diferenciados no enraizamento em relação ao lugar de residência. A tipologia T2/T3 destina-se preferencialmente ao segmento populacional de casais sem filhos ou com um descendente e, também, a casais de meia-idade que querem reinstalar-se na Baixa. A tipologia T4/T5 permite uma população de casais com filhos que implica uma rede de equipamentos e serviços de suporte a vida familiar e a sua integração social e cultural. Este público-alvo acentua a criação de raízes numa perspectiva de vida a longo prazo, pela apropriação do espaço público e dos

serviços/equipamentos existentes na zona, e introduzem um rejuvenescimento populacional. Para que tal aconteça é necessário preparar a baixa e incrementar as condições de habitabilidade;

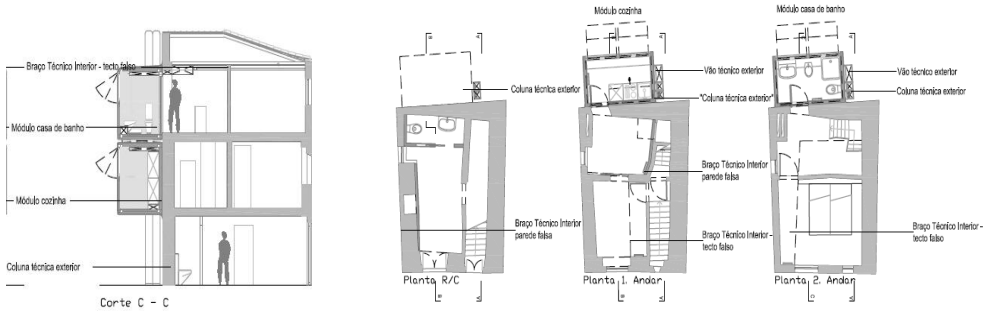


Figura 3.3.16 – Módulo mínimo de Existência - Trata-se de um modulo de pré-fabricado que em condições extremas de falta de espaço, completa a tipologia habitacional através de um anexo exterior, aplicado na parte interior das quarteirões.[230]

g) A par da intervenção no edificado habitacional, é necessário intervir na prestação económica da Baixa, com a manutenção e incremento de actividades económicas estratégicas. A Autarquia deverá estar atenta às transacções imobiliárias entre privados, de forma a garantir que o destino dos imóveis se adequa ao processo de reabilitação urbana.

h) Considera-se que a Baixa se encontra bem coberta por todos os equipamentos, existindo um excesso de equipamentos com características assistenciais, havendo, no entanto uma carência funcional de espaços verdes e culturais, tais como a extensão da biblioteca municipal com ludoteca *e/ou* espaço de convívio infantil e a criação de parques infantis, a criação de equipamentos desportivos, eventualmente por reformulação das instalações do "Sport Clube Conimbricense" e a criação de um espaço para a instalação da Orquestra de Câmara e Clube de Jazz.

i) As intervenções no espaço público deverão valorizar a "malha" medieval, com abertura do interior dos quarteirões, facultando a localização de equipamentos; favorecer a circulação/passagem, em detrimento de espaços "mortos" e inseguros, acentuando as continuidades; articular com toda a envolvente (percursos estruturantes, p.e.); valorizar o património edificado e a leitura do local; valorizar a toponímia, característica e rica; incentivar as actividades artesanais como forma de animação e promover o seu "prolongamento" para o espaço público.

j) Cabe aqui dar uma relevância muito especial a toda a frente do Rio, especialmente no contacto com o Centro Histórico, que deverá: promover equilíbrio ecológico/ambiental;

230 O RELATÓRIO,op. Cit.

promover a animação do Rio e respeitar e valorizar a presença da água, tirando partido da potencialidade da margem para actividades lúdicas e turísticas, aliadas a um espaço público que promova a presença, o convívio e a circulação; ter em atenção a ciclovia na ligação da área Polis ao Choupal e circuito regional, em direcção à costa; reforçar todos os percursos possíveis que liguem a Baixa ao Rio; promover a presença do peão, encarando-a como mais importante relativamente ao automóvel; e uma atenção especial à"urbanização ribeirinha", integrada no Programa "estações com vida" .




Figura 3.3.17 e 3.3.18 – Modelos para a solução de realojamento comercial[231]

Deste relatório constam, igualmente, as propostas para as zonas de Intervenção Z1 e Z3, onde são apresentadas ideias-base e propostas de desenho urbano para a intervenção, das quais de destacam a manutenção da estrutura (morfologia) urbana, de acordo com as conclusões da Conferência internacional, e a abertura de alguns percursos no interior dos quarteirões, permitindo melhorar a salubridade dos mesmos e criar novos espaços urbanos públicos.

No que diz respeito à estratégia municipal relativamente ao modelo de intervenção uma das parcerias estabelecida com o poder local e a administração central é o Instituto Nacional de Habitação[232], nomeadamente nos casos do Porto e Coimbra.
A actividade da Sociedade de Reabilitação de Coimbra teve início efectivo a partir de Fevereiro de 2005 (com 2 anos de trabalho anterior desenvolvido pela CIB), com uma reduzida equipa de 1 director técnico com apoio de secretariado. A direcção compõe-se de um representante do INH, um representante da CMC e o director técnico. A ACCRU está definida pelo PDM e foram delimitadas duas áreas de intervenção prioritárias de 1,2 hectares com 85 edifícios perfazendo 3 quarteirões. A Baixa de Coimbra compõe-se de 14 hectares e está prevista que as obras tenham o seu início em 2006.
O Plano de Actividades e Orçamento prevê gastos de 3,6 milhões de euros para a compra de imóveis e de 4,5 milhões para indemnizações. Segundo João Paulo Craveiro, presidente da

231 O RELATÓRIO,op. Cit.

232 Nestes casos, institucionalmente, não está patente qualquer referência a estas parcerias no sítio na web sendo a informação veiculada na temática da Reabilitação exclusivamente sobre os programas Recria, Rehabita, Recriph e Solarh.

Coimbra Viva - SRU, até meados de Abril estará concluído o Plano Estratégico para a primeira Unidade de Intervenção, onde se inclui a caracterização de toda a área. São cerca de 1,2 hectares, entre a Praça 8 de Maio, rua da Moeda, rua da Nogueira, Bota Abaixo e rua da Sofia.

Numa primeira fase, segundo o director, irão ser contactados os proprietários, a quem será apresentado o plano de obras definido pelo Plano Estratégico. É-lhes dada a opção de realização das referidas obras, de acordo com o definido no plano, ou então caberá à SRU a realização desse trabalho assumindo os proprietários o encargo financeiro. Conforme referido no relatório do CIB, deverão ser assegurados 20% de fogos a custos controlados para a população mais carenciada, sendo inclusivamente proposta a constituição de uma Bolsa de fogos municipais de 10%[233] em cada uma das 8 zonas de intervenção. Apesar da aposta em captar população de jovens casais e de casais de meia-idade a SRU deve assumir um papel regulador.

O processo de renovação urbana iniciado pela C.M. de Coimbra defende o processo participativo como garantia de respeito pelas reais necessidades da área em causa, a promoção da convivência, mistura de usos e funções, actividades e culturas: uma intervenção integrada que vá para além do edificado, que envolva os utentes e cidadãos como "especialistas do processo", a vários níveis, como promotores da acção, através do diálogo e da concertação. A criação de um espaço de vivência, a promoção da sustentabilidade, a promoção da economia e do comércio local para evitar a deslocalização dos habitantes, e a mobilidade como garantia à facilitação das rotinas dos cidadãos.
É referido, no relatório e na apresentação das conclusões do Painel 2, que as alterações tipológicas são desejáveis contrariamente às morfológicas e que o conceito de reversibilidade deve ser tido em conta.
Nas conclusões do painel 3, Gestão e Planeamento da renovação urbana, é recomendada a ponderação do critério de delimitação e divisão espacial por ruas e praças e não exclusivamente por quarteirão. É igualmente, referida a necessidade de encontrar uma "vocação" para esta centralidade urbana, e de uma resposta multifuncional.
No relatório que serve de base à actuação da Coimbra Viva, SRU, são dados contributos[234] para a gestão urbanística corrente na Baixa de Coimbra, considerando que as regras constantes do PDM são demasiado genéricas. Neste relatório é igualmente proposto um conjunto de normas e critérios

233 Informação recolhida em www:http://www.euacontacto.com/Noticias/index.asp?chave=artigo&NewsID=612,[consult. Março 2005]

234 É referido que as Sociedades de Reabilitação Urbana ainda não estão constituídas, o que numa segunda leitura, e pelo facto de serem várias, equaciona o papel deste documento e das propostas preconizadas relativamente à percepção da realidade. Por um lado, somente existe uma SRU, por outro lado, o relatório apresenta propostas já bastante delineadas para as zonas de intervenção, nomeadamente para a zona Z3 que, foi recentemente objecto de concurso público.

que prevalecerão na falta de um plano específico. No entanto, questionado o responsável foi afirmado que este relatório é o que sustenta a intervenção da SRU, faltando somente a caracterização sócio-demográfica e o levantamento em SIG[235].

É sugerida, então, a adopção das seguintes normas, "até à existência de um projecto urbano específico, decorrente do *Processo de Recuperação da Baixa* no âmbito das SRU":

a) A manutenção das características, da unidade e da harmonia do conjunto urbano, sobrepõe-se às edificações individualizadas na definição dos critérios e na avaliação dos projectos;
b) Cabe à CMC verificar sobre a demolição, geralmente invocada pelo requerente, assumindo-se esta opção como ultima hipótese a adoptar;
c) Deve ser perseguida a intenção de libertar os logradouros, muitos deles ocupados;
c) Condicionar o aumento das volumetrias existentes no PDM, sendo referido que o valor do conjunto arquitect6nico associa-se à diversidade de cérceas. Deverão manter-se as características morfológicas do edifício, desenho e formas das coberturas;
d) Com o objectivo de diversificar as tipologias, devera promover-se a manutenção e o aparecimento das tipologias mais altas;
f) As ampliações e novas construções terão de obedecer à sua época histórica não sendo aceites concepções imitativas de épocas anteriores;
g) Poderá admitir-se a não predominância de habitação, ou mesmo a sua ausência, em casos devidamente justificados: por interesse público ou por razões urbanístico – arquitectónicas;
h) Deverão ser identificados, para preservação e reutilização, todos os elementos de interesse *e/ou* relevantes. A CMC pode verificar o património reconhecido através das fichas elaboradas pelas equipas da U.C., da especialidade da "arquitectura".

O concurso lançado para a apresentação de propostas de prestação de serviços da execução do "Documento Estratégico" para a 1ª Unidade de Intervenção de Coimbra, conforme consta da legislação, foi lançado em Julho de 2005. É solicitada a definição de um projecto base de intervenção com as opções estratégicas quanto à reabilitação do edificado, acessibilidades e circulação pedonal, soluções de estacionamento, equipamentos, infra-estruturas e espaço público com a justificação e fundamentação dos critérios da intervenção. É inclusivamente referida a necessidade de uma leitura do espaço público e da unidade Rua/ Praça a partir da envolvente e do contexto do lugar.

Neste concurso é referido que a equipa deverá auxiliar o processo de acompanhamento, os

[235] Sistema Informação Geográfico

autos de vistoria, publicidade, e a indicação dos eventuais interessados em colaborar na recuperação dos imóveis. Segundo os critérios de avaliação definidos foi seleccionada a equipa, que integra diferentes especialidades, assim como os promotores interessados no processo de construção e viabilização económica.

Na acta da reunião ordinária da câmara municipal de Coimbra de 09 de Janeiro de 2006[236], a propósito da apresentação do Plano de Actividades e Orçamento para 2006, é referido que a SRU está muito na dependência da evolução do Metro. Segundo o documento[237] apresentado as expropriações teriam de ser pagas pela Sociedade do Metro Mondego. No POC existe uma verba disponível, mas a comunidade não pode pagar expropriações sem projecto aprovado previamente, e neste caso, o concurso foi anulado. É igualmente referido que a SRU deveria começar a trabalhar noutras zonas para além do canal de Metro, e, apesar de a SRU estar em fase inicial, demonstra uma certa falta de estratégia no desenvolvimento do que poderia vir a ser uma sociedade de reabilitação urbana e o que poderia ser feito em Coimbra neste domínio.

São várias as questões políticas subjacentes a esta intervenção, e de facto, a SRU, com a anulação do concurso referente à 1ª Unidade de Intervenção vê, a sua acção comprometida. O metro de superfície de Coimbra é um projecto que há 3 anos se encontra dependente do governo central e a equipa exígua, a ausência de Plano e o condicionamento desta intervenção estão a levar à inércia e ao emaranhar político[238] do processo de regeneração urbana da Baixa.

---

236 Informação recolhida em www: www.cm-coimbra.pt/actas/2006/acta0109.htm[consult. Novembro 2005]: Coimbra Viva,SRU Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A – Plano de Actividades e Orçamento para 2006.

237 O documento apresentado foi realizado pela Comissão da Baixa, com a participação do Departamento de Habitação da CMC, do Gabinete do Centro Histórico e do Departamento de Planeamento e pela Câmara Municipal que definiu as orientações: "a SRU, e em particular, o representante da Câmara Municipal na SRU, está vinculada àquilo que a Câmara Municipal já aprovou e que é um documento de carácter orientador global com um conjunto de princípios discutido de forma precisa. Há uma linha orientadora claramente definida, estão identificadas oito áreas de intervenção. Neste momento, nas zonas que já estão disponíveis para o canal do metro, a maioria dos proprietários ou são a Câmara Municipal ou a Sociedade do Metro e há já uma zona livre para intervir".

238 Veja-se a súmula final da Acta acima referida: "responsabilizar o Governo centralista socialista, pelo adiamento constante e *sine die* do Metro Mondego, bem como responsabilizar o Governo pelo atraso constante do desenvolvimento económico e social de Coimbra em projectos determinantes para a revitalização, recuperação da área histórica de Coimbra e da Baixa de Coimbra, bem como o boicote constante a projectos estruturantes para o desenvolvimento de Coimbra: Pediátrico, Sociedade de Reabilitação Urbana e Outros."

3.4. As SRU de LISBOA

BAIXA POMBALINA, SRU_SRU, OCIDENTAL _SRU ORIENTAL



A área metropolitana[239] de Lisboa tem uma área total de 2.962,6 km2 com uma população de 2.661.850 habitantes (censos de 2001), 18 concelhos e 207 freguesias. A cidade de Lisboa tem 84,6km2, 53 freguesias e 564.657 habitantes (censos de 2001).



Figura 3.4.1 – Imagens da exposição promovida em 2004 pela CML, "uma nova cultura de cidade"

A intervenção da Expo 98, assim como a recuperação do Chiado constituem as grandes intervenções de regeneração urbana que marcaram recentemente a paisagem urbana de Lisboa. Mas também, Lisboa, a maior cidade, fazendo parte da maior área metropolitana, e capital da nação, sofre dos problemas generalizados a quase todos os grandes centros urbanos europeus e nacionais. No caso de Portugal, a situação agrava-se no pós 25 de Abril: as cidades portuguesas na democracia não conseguiram encontrar uma vivência equilibrada e sustentada. A cidade de Lisboa tem igualmente, à semelhança do Porto, necessidade de recorrer ao novo enquadramento legal das SRU, mas adopta uma estratégia diversa. Anteriormente, o poder local já havia tomado medidas e promovidas iniciativas. É criada, entretanto, a EPUL, Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, pela Câmara Municipal que, na sua reunião[240] de 13 de Novembro de 2002, a incumbia de proceder ao processo de renovação urbana e dos edifícios municipais degradados.

Nesse sentido, o estudo promovido pela EPUL e realizado pela Universidade Católica: "o Mercado da Reabilitação Urbana na Unidade Agregada Centro Litoral" definiu unidades edificadas em conjuntos de 5 edifícios, dos quais três seriam para venda e dois para realojamento. A definição destas unidades de análise teve como critérios a degradação do edificado, a existência de fogos devolutos e a urgência de actuação.

Paralelamente, o programa Renascer Lisboa[241], constitui uma das prioridades da cidade e contempla melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, através da Reabilitação e Requalificação Urbana. A recuperação do edificado da cidade traduz-se numa intervenção activa junto dos proprietários, através de programas de comparticipação municipal como o RECRIA, o REHABITA e

239 Dados recolhidos em www: http://www.aml.pt/AmlEmNumeros/index.php [consult.janeiro 2006]

240 1.º Suplemento ao Boletim Municipal n.541

241 Dados recolhidos em www: http://www.cm-lisboa.pt [consult.janeiro 2006]

o RECRIPH. Estão definidos 16 Eixos prioritários de intervenção: Rua de Alexandre Herculano, Beato, Belém, das Janelas Verdes, das Olarias, Presidente Arriaga, da Esperança, Santos-o-Velho, do Loreto, da Madalena, de S. Bento, Praça do Campo Pequeno, Norberto Araújo, da Adiça, Avª 24 de Julho, Avª da Liberdade, Largo de Chafariz d´el Rei, Praça de S. Paulo, Largo de Corpo Santo, Largo do Calhariz/Calçada do Combro e o eixo da Rua da Misericórdia/Rua do Alecrim, no Bairro Alto e Chiado. Foram definidos os referidos eixos prioritários de intervenção em áreas centrais de atravessamento da cidade e nos Bairros Históricos.

Conforme mencionado anteriormente, a cidade de Lisboa, apesar de avançar em várias frentes na área da reabilitação, tendo inclusivamente, o Pelouro do Licenciamento Urbanístico e Reabilitação Urbana, a partir de momento em que a legislação é publicada, em 2004, recorre igualmente à possibilidade, criada com o regime excepcional de reabilitação dado pelo poder central, da constituição de Sociedades, empresas públicas de reabilitação. Neste caso, a opção passa pela criação de três SRU: Baixa Pombalina, Ocidental e Oriental, com um modelo com características bastante diversas dos do Porto e de Coimbra, e inserido numa estratégia global que visa o combate à desertificação do centro urbano de Lisboa.





Figura 3.4.2 e 3.4.3.Publicidade no Jornal Expresso à EPUL

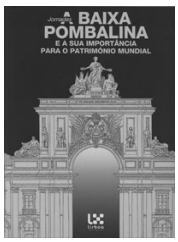


Figura 3.4.4.Cartaz das Jornadas Baixa Pombalina, CML

BAIXA POMBALINA, SRU – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM.

A Baixa Pombalina, Sociedade de Reabilitação Urbana foi constituída em Junho de 2004 sendo uma empresa pública com a comparticipação de 51% da C.M Lisboa e 49% da empresa pública EPUL (Empresa Pública de Urbanização de Lisboa) para a área urbana respeitante à zona da Baixa Pombalina, mais especificamente as zonas históricas e da ACCRU da cidade de Lisboa, da Baixa, São Paulo e Alfama.

Em Outubro de 2003 foram promovidas pela C.MP as Jornadas: "A Baixa Pombalina e a sua importância para o Património Mundial"; actualmente, a Baixa Pombalina é objecto de candidatura à Lista do Património Mundial.

A área de intervenção da SRU abrange a aérea prevista na candidatura a Património Mundial sendo constituída por 1235 edifícios, num total de 156 quarteirões, numa área de 77,83 hectares,

onde se incluem as Freguesias de Sacramento, Mártires e S. Nicolau e parte das Freguesias de Madalena, S. Paulo, Encarnação e Sta. Justa.

Foram definidas por esta SRU, seis áreas urbanas homogéneas, das quais as zonas consideradas mais críticas, são oito unidades de intervenção designadas por UOR[242]: Alfama Rio; Terreiro do Paço; S. Paulo; Baixa Nascente; Baixa Poente; Chiado Sul; Chiado Norte e Praças. Estas Unidades identificam áreas homogéneas com um carácter marcante de bairro, que estão associados à identidade característico da zona, a um sentido de comunidade ligado à tradição e memória. A Unidade de Intervenção é o **Quarteirão**, no entanto, os Documentos Estratégicos estão a ser realizados pela própria SRU e, em simultâneo e foi identificado o **Bairro** como UOR.



Figura 3.4.5. Planta fornecida - Documento Estratégico da Baixa Pombalina

A estratégia de reabilitação pretende procurar o reequilíbrio das funções urbanas compatibilizando-as com a envolvente, com a preocupação de envolver as populações residentes e com actividades profissionais na área, promovendo a melhoria de qualidade de vida e de competitividade para residentes, comerciantes e trabalhadores na área da Baixa Pombalina.

Segundo a informação veiculada na web, os princípios orientadores desta reabilitação passam por considerar e privilegiar uma escala de intervenção de conjunto edificado, diferente da habitualmente usada na reabilitação: o quarteirão ou a frente de rua, em vez do imóvel individualizado, reiterando o definido no enquadramento legal. Da mesma forma, é definida como estratégia a possibilidade suscitada com o novo quadro legal de por em prática a redução das tramitações administrativas referentes ao licenciamento de obra, ou seja, aumentar a celeridade processual, o processo de passagem de intenção para projecto, e daí à sua concretização.

Pretende-se, portanto, uma visão sistémica da reabilitação, tendo em vista as suas dimensões histórica e patrimonial, técnica e construtiva, assim como as dimensões ambiental e social,

242 Unidades Operativas de Reabilitação

financeira e económica, "traduzido numa melhoria das infra-estruturas, numa abertura dos bairros à cidade e na criação de equipamentos que servirão os bairros e as zonas envolventes."
O espaço público, é igualmente tido em conta na reabilitação, pela renovação do "chão", das infra-estruturas, do mobiliário urbano, sinalética e introdução de elementos de arte urbana.

É referido nos estatutos desta sociedade que lhe compete, para além do disposto no Dec.Lei 104/2004, proceder ao realojamento, elaborar estudos e projectos de reabilitação e urbanização, seleccionar investidores, "diligenciar pelas infra-estruturas adequadas e elevados níveis de mobilidade e segurança, propor aos organismos competentes os regimes fiscais e para-fiscais"
As obras a executar nas zonas de intervenção previamente à aprovação dos documentos estratégicos, assim como depois dessa aprovação, relativamente a obras que não se insiram no procedimento de reabilitação urbana mantêm-se na competência do Município.





Figura 3.4.6., 3.4.7 e 3.4.8. Imagens da Baixa Pombalina

A linha estratégica de desenvolvimento urbanístico da autarquia assenta na reabilitação do património e na valorização das identidades locais, evidenciando a cidade de Lisboa como a "cidade de bairros".
Entretanto foi deliberada em reunião de câmara a inclusão de toda a área da Baixa pombalina na candidatura a património mundial da UNESCO, na área de intervenção da SRU, que assim aumentou a área de intervenção de 78 para 100 hectares, com 150 documentos estratégicos em execução e duas equipas no terreno.
Não existe um documento base de definição de objectivos e estratégias da Baixa Pombalina, SRU, a não ser o Plano de Actividades e Orçamento, onde é definida a estratégia de reabilitação.
Todos os planos e documentos estão a ser realizados internamente, excepto os respeitantes à freguesia de S.Paulo para o qual está a ser realizado um Plano de Pormenor e o D.E será realizado por concurso. A diferença de opção baseia-se no facto desta zona permitir alguma transformação e desenho urbano, o que na zona mais central da Baixa não acontece; por isso, os D.E. resultam fundamentalmente em regulamentos. Prevê-se que estes documentos sejam finalizados em Março/ Abril de 2006, neste caso, pelo excesso de informação e de estudos que foi necessário

sistematizar e enquadrar num SIG. A informação herdada da Unidade da Baixa, da C.M.L, da DGEMN, etc. aliada à recolha complementar de informação *in situ*, realizada numa parceria com a Universidade Lusófona, define níveis de ocupação, proprietários e os autos de vistoria exigidos por lei. Estas fichas são bastante completas e exaustivas no levantamento de questões, tais como a indicação dos elementos valorativos e elementos dissonantes, as adulterações e acrescentos, as acessibilidades e infra-estruturas, os elementos vazados, a ocupação das fracções e a distribuição funcional e, por fim, o grau de intervenção a realizar no edifício (1 a 7, pequenas intervenção até à execução de novo edifício).



Figura 3.4.9. Fichas do edificado

Estas Fichas do Edificado serão acompanhadas por um modelo económico que se encontra a ser desenvolvido pelo ISTL[243], que irá auxiliar na atribuição de um valor de mercado para o edifício/ fracção e quarteirão. O espaço público também se encontra a ser estudado e diagnosticado através da recolha cadastral das redes, pretendendo-se um projecto inovador de um modelo sustentável para a climatização dos edifícios. A resposta à eficácia energética exigida pelas novas normas comunitárias está a ser tida em conta.

LISBOA OCIDENTAL, SRU – SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, EM

A SRU Ocidental, Sociedade de Reabilitação Urbana, foi constituída em Julho de 2004, sendo uma empresa pública exclusivamente municipal. A área de intervenção da SRU inclui parte das Freguesias de Santa Maria de Belém, da Ajuda e de Alcântara, é constituída por 990 edifícios, e com 7.353 habitantes por Km2, uma área de 0.78 Km2 e 5.468 habitantes (censos de 200).

Em Fevereiro de 2005 foram lançados concursos públicos para onze das catorze unidades de intervenção, que corresponde a 70% do edificado existente.

243 Instituto Superior Técnico de Lisboa

A zona de Intervenção caracteriza-se por ser uma área histórica e nobre da cidade e um pólo cultural de grande procura e importância ao nível do turismo interno e externo. A proximidade da frente ribeirinha, a presença de espaços públicos, equipamentos e diversas infra-estruturas urbanas e de vazios urbanos de propriedade publica expectantes fazem desta zona um área de grande potencial imobiliário. Do mesmo modo, a futura expansão do metro até Alcântara e o projecto Alcântara XXI contribuem positivamente na análise desta zona.

A zona de intervenção em causa caracteriza-se por um mau estado generalizado de alguns espaços públicos e de algum do seu parque edificado. A construção recente revela fraca qualidade e verifica-se um elevado número de edifícios degradados. A ligação com a frente de rio está condicionada pela barreira física da linha de comboio ao longo da marginal. A ausência de estacionamento e, por consequência, o aparcamento desordenado, aliado ao comércio tradicional ultrapassado e sem sinais de renovação, contribuem para uma imagem e ambiente urbano desagregado. Ao nível da caracterização sócio-demográfica, à semelhança das restantes áreas abrangidas pelas SRU revela problemas no envelhecimento da população, com baixo nível de escolaridade.



Figura 3.4.10 – Planta da zona de Intervenção

A promoção da reabilitação urbana da sua Zona de Intervenção passa pela criação de factores de atractividade sustentada que a valorizem nos planos social, cultural e económico e pela dinamização e coordenação de iniciativas de recursos públicos e privados.

Em finais de 2004, foi realizado e apresentado o documento que sintetiza a missão, estratégia e objectivos desta SRU tendo em conta a política autárquica de reabilitação e aprovado em

reunião de câmara em Fevereiro de 2005 com a designação[244] "Instrumento de Gestão Previsional"que inclui o Plano de Actividades e Orçamento.

Na página web institucional da câmara de Lisboa, as linhas estratégicas desta SRU definem a zona de Intervenção com duas áreas com características bem diferenciadas: uma "Área Consolidada, que integra um tecido urbano consolidado, com estados de conservação distintos, onde não se prevêem alterações ou ampliações significativas dos volumes edificados; e uma Área a Planear, que integra prédios e terrenos espacialmente relacionados, com dimensão e capacidade construtiva muito significativas."

A estratégia na área consolidada prevê desenvolver acções de reabilitação no edificado e no espaço público, prevendo alterações e aumentos de volumetria segundo as normas do PDM. Está previsto igualmente proceder a demolições em caso de interesse público e quando se verifique o mau estado de conservação ou não exista valor patrimonial significativo.

Na área a planear, a estratégia definida prevê promover a elaboração de um plano de pormenor e a criação de "um pólo dinamizador de valorização, qualificação e desenvolvimento sustentado" de toda a área de intervenção. Pretende-se também inverter as tendências de envelhecimento associadas ao problema da desertificação desta centralidade urbana, pela oferta de "produtos residenciais, incluindo fogos dimensionados para jovens".

Quanto ao espaço público é definida como estratégia "a criação, remodelação, requalificação e tratamento dos espaços públicos, nomeadamente dos jardins, parques de estacionamento e principais percursos". Nesse sentido, como proposta integrada, propõe-se "promover a modernização e reforço das redes de infra-estruturas e dos serviços públicos".

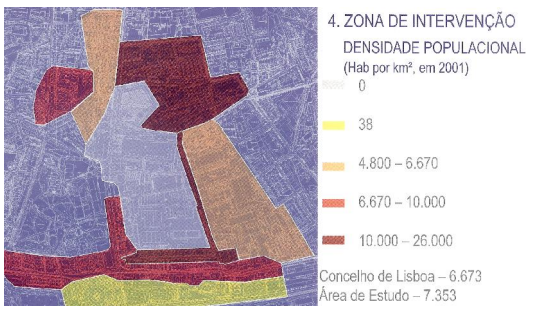


Figura 3.4.11 – Planta fornecida da densidade populacional

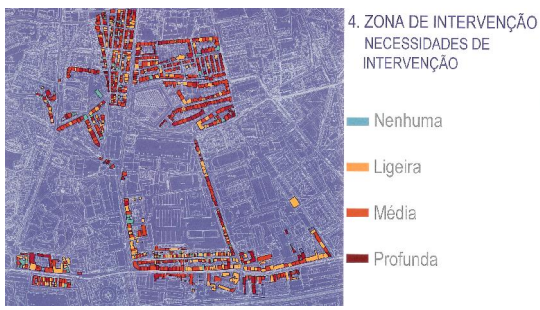


Figura 3.4.11 – Planta fornecida das necessidades de intervenção

Para a Área Consolidada, a Lisboa Ocidental, SRU pretende "promover e desenvolver operações para a reabilitação generalizada do edificado e dos espaços públicos, o que passa pela

[244] RELATÓRIO DE CONTAS, CML, [consult. novembro 2005] Disponível em www:http://www.cm-lisboa.pt/docs/ficheiros/RelatorioEContasDe2004.pdf,

constituição de Unidades de Intervenção e pela elaboração e aprovação dos respectivos Documentos Estratégicos."

Para a Área a Planear pretende "promover a elaboração de um Plano de Pormenor, tendo em vista a criação de um pólo dinamizador da valorização, qualificação e desenvolvimento sustentado de toda a Zona de Intervenção, dada a necessidade de inverter as tendências de envelhecimento e desertificação, através da oferta de produtos residenciais incluindo fogos dimensionados para jovens."

O modelo de gestão desta SRU baseia-se numa estrutura de 7 técnicos mais a direcção, uma "estrutura organizacional simples, leve e flexível", com custos fixos reduzidos, dependentes do capital social, com uma "gestão financeira e administrativa rigorosa e transparente sujeita a controle interno e externo".

Nesse sentido, foram lançados 2 concursos para a elaboração de 13 Documentos Estratégicos com a conclusão no 2º semestre de 2005 dos projectos-base correspondentes. As unidades de intervenção são definidas pelo conjunto de quarteirões e espaços públicos, englobando as possibilidades oferecidas no enquadramento legal por 3 unidades de intervenção: quarteirão, pátio e rua.

São evidenciadas as razões e motivos de atracção para o investimento nesta zona de intervenção, destacando-se os acordos e parcerias com o INH, Ordem dos Arquitectos, Universidade Técnica, Ordem dos Advogados, Associação de empreiteiros e de promotores, etc. e os fundos de apoio à reabilitação Urbana. O licenciamento rápido, o planeamento urbanístico integrado e de qualidade, a aposta na reabilitação do espaço público e a SRU como entidade ágil e dinâmica, são factores apelativos e de fácil marketing.

SRU ORIENTAL, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA, E.M.

A SRU Oriental, Sociedade de Reabilitação Urbana foi constituída a 23 e Maio de 2005, sendo uma empresa pública com a comparticipação de 51% da C.M Lisboa e 49% da EPUL (Empresa Pública de Urbanização de Lisboa) para a reabilitação da zona oriental da cidade de Lisboa.

A área de intervenção da SRU corresponde a 213,3 hectares, com 4 zonas dispersas e afastadas entre si, em 4 freguesias da cidade de Lisboa; nomeadamente, Beato, Marvila, Santa Maria dos Olivais e São João. Esta área encontra-se dividida em zona histórica (com 60,1 hectares) e 4 Áreas Críticas de Reconversão e Recuperação Urbanística (com 153,2 hectares).

A área de intervenção da SRU inclui 15 Unidades de intervenção, das quais 10 são zonas históricas, designadamente as do Alto de São João, Chelas Velho, Convento do Beato, Madre de Deus, Olivais Velho, Rua de Marvila, Vale Formoso de Baixo, Xabregas, Xabregas/Grilo e Zona Norte da Rua do Açúcar. As 5 ACRRU são, designadamente, as de Olivais Velho, Quinta das Laranjeiras, Quinta do Levi, Vale Fundão e Vale de Chelas. A zona histórica de Olivais Velho e a ACRRU de

Olivais Velho, por serem praticamente coincidentes, são consideradas como sendo uma só área de intervenção.



Figura 3.4.12 – Plantas fornecidas da área de intervenção

Nestas zonas de intervenção[245] a densidade populacional é maior do que no resto da cidade (84,3 habitantes por hectare, contra os 66,8 do Concelho de Lisboa), no entanto, nas zonas históricas existem 1.102 edifícios para um total de 2.582 alojamentos e de 1.900 famílias clássicas, contra os 56.178 edifícios que no concelho de Lisboa permitem a existência de 293.162 alojamentos que servem 234.451 famílias clássicas, o que demonstra um elevado número de edifícios desocupados e uma desadequação dos edifícios, com uma função predominantemente residencial e uma área reduzida de comércio e indústria, o que contribui para a "desvitalização económica e social que se verifica em todas aquelas zonas" [246].

Verifica-se, igualmente, a existência de um grande número de reformados[247] e um baixo nível de qualificações académicas e profissionais, pelo que, conforme mencionado no documento-base definidor da estratégia, "o desemprego e a dependência, por último, aliados aos fracos recursos económicos e profissionais, fazem com que muitos dos residentes destas zonas tenham de estudar e trabalhar fora de Lisboa, em número, uma vez mais, superior ao da restante população do concelho."

---

245 Os valores são apresentados no documento fornecido por esta SRU, relativamente à sua estratégia e referem-se às zonas históricas e têm por base os dados do Instituto Nacional de Estatística de 2001. Foram retirados do Estudo de Viabilidade Económica produzido pela Direcção Municipal de Habitação da Câmara Municipal de Lisboa, que acompanhava a primeira proposta de criação da SRU Oriental – Sociedade de Reabilitação Urbana, E, M., de 30 de Junho de 2004 (proposta nº 506/CM/2004).

246 IBIDEM, 62,7% dos edifícios são anteriores a 1960, dos quais 74,4% são exclusivamente residenciais e apenas 0,5% são exclusivamente não residenciais

247 IBIDEM, 32,1% da população contra os 25,3% do concelho, estando, além disso, 10,9% da população activa desempregada (contra os 7,9% do total do total do concelho).

A estratégia de reabilitação, veiculada na página web institucional da C.M.L. resume-se a 5 pontos no todo semelhante às restantes SRU Lisboetas: o conjunto edificado (quarteirão ou a frente de rua), a reabilitação multidimensional, a redução dos trâmites administrativos, a intervenção no edificado e no espaço público de forma integrada, e o envolvimento da população no processo de reabilitação.

No documento fornecido que define a estratégia desta SRU, é referido que o grande desafio e pressuposto de intervenção da SRU Oriental, "mais do que a dimensão das suas zonas de intervenção, reside justamente na definição de uma política de requalificação e revalorização integral da zona oriental de Lisboa, a partir da qual se possa inverter a tendência generalizada que há muitas décadas tem votado aquele património ao abandono e à degradação."

Apesar do âmbito da acção desta sociedade ser a reabilitação urbana, é reforçada a ideia da necessidade de uma acção social concertada.

A zona oriental de Lisboa foi, até aos anos 80, marginalizada relativamente ao desenvolvimento urbanístico; e somente a partir dos anos 90 foi alvo de uma operação de renovação urbana com vista à Exposição Mundial de 1998. No entanto, as novas acessibilidades e espaços verdes, de recreio e de lazer ficaram à margem e não beneficiaram as zonas abrangidas por esta SRU: um território heterogéneo e cheio de contrastes, de velhas quintas, zona rica de recreio da burguesia lisboeta, zona de construção massiva de bairros sociais e operários associada às zonas industriais. É evidente a desvalorização do seu património, lado a lado com a construção de luxo e de raiz da zona urbanizada da Expo.

Como princípios gerais, a estratégia passa pela viabilização económica das acções a desenvolver, a preocupação social das intervenções, o suporte técnico das decisões, a colaboração com os serviços da Câmara Municipal, a consonância com os Planos aprovados ou em aprovação, a visibilidade das acções a desenvolver, e o respeito pelos edifícios e ambientes com relevância histórica, arquitectónica e cultural.

Esta SRU começou por realizar o levantamento sócio-demográfico e o diagnóstico do edificado da área de intervenção, o que culminou com a aprovação do seu Plano Estratégico de Intervenção e definição territorial objectiva das Unidades de Intervenção. A existência de um plano específico para a área - Plano de Urbanização da Zona Ribeirinha Oriental (PUZRO), facilitou o estudo e diagnóstico desta SRU.

Foram lançados os Documentos Estratégicos através de concursos públicos, em Julho de 2005, cujo objecto de concurso definia como unidade de intervenção os conjuntos edificados identificados no P.E. e a obrigatoriedade de constituição de equipas multidisciplinares. A elaboração de documentos estratégicos, visando a recuperação de quatro grandes eixos da

intervenção, a partir dos quais serão pensados, quer o início das operações a desenvolver, quer a sua continuidade no espaço e no tempo[248].



Figura 3.4.13 – Eixos de Intervençaõ

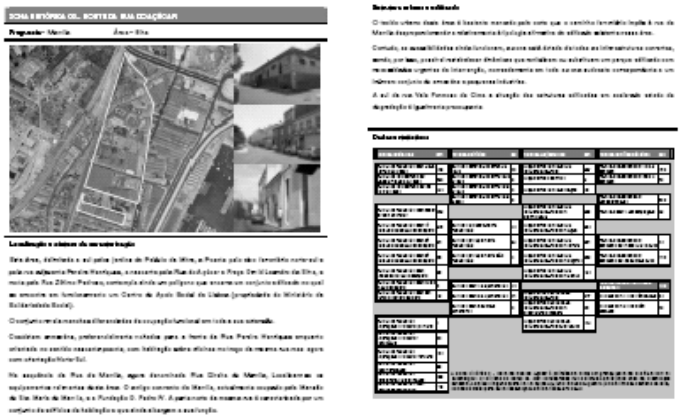


Figura 3.4.14 - Ficha de caracterização de cada uma das zonas de intervenção[249]

Neste momento, a equipa da SRU é relativamente reduzida, integrando oito elementos, nomeadamente um Coordenador, um Director Administrativo e Financeiro, dois Juristas, um Arquitecto, um responsável de Comunicação e Marketing, um consultor na área jurista e uma Secretária. Quando necessário, é realizada a contratação externa em áreas especializadas.

A proposta de intervenção foi elaborada conjuntamente pela SRU Oriental, pelos Serviços da Câmara Municipal de Lisboa e pela "Quaternaire[250] Portugal". Foram utilizados quatro diferentes

---

248 No referido plano são definidos Os quatro grandes eixos da intervenção:

a) Eixo 1 – Zonas históricas 2 (Rua de Marvila), 3 (Zona Norte da Rua do Açúcar), 4 (Rua do Vale Formoso de Baixo), 5 (Convento do Beato), 6 (Xabregas/Grilo), 7 (Madre de Deus) e área crítica 14 (Quinta do Levi);

b) Eixo 2 – Zona histórica 10 (Olivais Velho) e áreas críticas 11 (Olivais Velho) e 12 (Casal dos Machados e Quinta das Laranjeiras);

c) Eixo 3 – Zonas históricas 1 (Chelas Velho), 8 (Xabregas), 9 (Alto de São João), e área crítica 15 (Vale de Chelas e Bairros do Ourives e Grilo);

d) Eixo 4 – Área crítica 13 (Vale Fundão e Bairros do Condado e Salgadas).

249 *Estudo de Fundamentação Técnica para a Estratégia de Intervenção da SRU Oriental*, da autoria da Quaternaire Portugal, em conjunto com o arquitecto Rui Passos Mealha e a Empresa SOPEC

250 Informação recolhida em www: http://www.quaternaire.pt/index1024.html [consult. fevereiro 2006] - A Quaternaire Portugal é uma empresa vocacionada para tratar, de forma integrada, as problemáticas e desafios do desenvolvimento territorial, sectorial e organizacional, do ordenamento do território e ambiental, do planeamento estratégico, do emprego, da formação/ educação e do desenvolvimento social, dedicando-se à prestação de serviços de estudo, assessoria técnica, formação, concepção, montagem e avaliação de programas, projectos e intervenções.Com sede na cidade do Porto, a

critérios para a definição da prioridade da intervenção, nomeadamente, os condicionantes de enquadramento, as fragilidades e complexidade da zona, as oportunidades e os impactos potenciais da intervenção sobre a zona oriental da cidade.

Com base no estudo efectuado foi proposto a realização de sete Documentos Estratégicos, a elaboração de um Programa Preliminar de reabilitação conjunto para as zonas históricas da Rua de Marvila e da Zona Norte da Rua do Açúcar e a elaboração de um Plano de Pormenor abrangendo a zona histórica de Chelas Velho e a área crítica do Vale de Chelas e dos bairros do Ourives e do Grilo.

Quaternaire Portugal foi fundada no ano de 1990, tem o estatuto social de sociedade anónima e é composta por um conjunto de pessoas colectivas e singulares, do País e do estrangeiro. No início do ano de 1995 foi criada, em Lisboa, uma delegação da empresa que desenvolve actividades nos mesmos domínios de intervenção da empresa mãe

3.5. Análise comparativa

A área de intervenção da SRU do Porto é única e a maior das cinco, seguida de Lisboa com 3 áreas e SRU distintas que perfazem 391 hectares e por fim Coimbra, a de menor dimensão, com apenas 14 hectares.

A área urbana abrangida pela SRU do Porto é de 500 hectares e da Baixa Pombalina em Lisboa, aproximadamente, 100 hectares, das quais, a D.G.E.M.N. constitui o grande proprietário. A SRU Lisboeta com maior área de intervenção é a SRU Oriental com 213 hectares dispersos pelo território, seguido da Baixa Pombalina e da SRU Ocidental com 78 hectares.

Verifica-se logo, pela área de intervenção, que existem grandes diferenças nas áreas de intervenção, relativamente à oportunidade legal criada com o modelo das Sociedades de Reabilitação Urbana. Perante os problemas dos seus centros urbanos as três principais cidades do país tiraram partido do enquadramento dado pelo regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas.



Figura 3.5.1 Planta da cidade do Porto com a mancha a negro da área de intervenção da SRU



Figura 3.5.2 Planta da cidade de Coimbra com a mancha a negro da área de intervenção da SRU

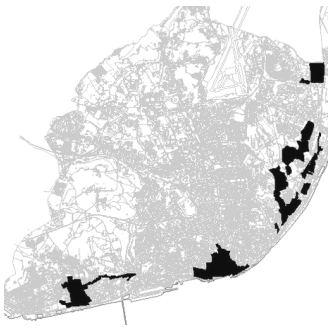


Figura 3.5.3 Planta da cidade de Lisboa com a as manchas a negro das áreas de intervenção das três SRU: Baixa Pombalina, SRU Ocidental e Oriental

Todas as cidades apontam para a resolução do problema através da habitação, encontrando aqui uma das causas da desertificação dos seus centros. Das cinco SRU, somente o Porto e a SRU Oriental formalizou as estratégias de intervenção através de um plano[251]. A SRU da Baixa Pombalina encontra-se a desenvolver um documento estratégico para toda a zona de intervenção e a SRU Ocidental baseia-se num documento de apresentação sintética sobre as suas

[251] No caso da cidade do Porto foi realizado um estudo/ diagnóstico com a colaboração da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto como base ao denominado Masterplan. Este plano é bastante exaustivo e pormenorizado, com o enquadramento e análise do existente, enquadramento histórico, urbanístico, temáticas, estratégia de implementação, parcerias e normas de intervenção, habitação, desenvolvimento económico, espaço público e mobilidade, zonamento operativo, faseamento e estimativa. Enquanto a SRU Oriental apresenta um plano mais sintético que contempla a definição dos Eixos de Intervenção, possibilidade de Negócio, caracterização das áreas de Intervenção, proposta de Intervenção.

actividades e estratégias. A SRU de Coimbra, provisoriamente baseia a sua actuação num relatório elaborado por uma comissão interdisciplinar.
Assim, tal como nos casos europeus, e como metodologia de trabalho o conceito de "cidade criativa" será igualmente testado como base para a análise comparativa das SRU, relativamente à ideia e visão de cidade, maximização do capital criativo, diversidade, inovação e comunicação.

No caso da SRU do Porto, a ideia e visão de cidade passa pelo reforço da imagem desta cidade como plataforma de uma região turística, sendo a habitação e o "negócio" na baixa as soluções apontadas. Quanto à maximização do capital criativo, o *Masterplan* aponta para a promoção do empreendorismo e a formação de *clusters* baseados na criatividade e no conhecimento. É igualmente referido que o desenvolvimento cultural terá especial ênfase nas artes de rua[252]. De acordo com as propostas do *Masterplan* para a revitalização da Baixa do Porto, é também prevista a dinamização das potencialidades culturais e turísticas da cidade. A Porto Vivo propõe-se, assim, promover a articulação entre instituições, a implementação de uma nova política para os museus e património – sítios e monumentos, a renovação das festas e tradições do Porto e o incentivo à animação e iniciativas de rua.
Ou seja, apresentam-se novas propostas mas aparentemente não se viabilizam as existentes. O património cultural e artístico da cidade antes e pós "Porto 2001" é negligenciado em detrimento de uma visão conservadora da recuperação das tradições e da solução fácil: a animação de rua.
A zona das galerias na Rua de Miguel Bombarda, o eixo urbano de Carlos Alberto, a Rua de Passos Manuel e a Praça D. João I são locais que, de acordo com o *Masterplan*, deveriam ser culturalmente dinamizados. Mas apesar de previstos no enquadramento legal enquanto unidades de intervenção, para estes eixos urbanos não se prevêem[253] documentos estratégicos. Desde o início da acção da SRU do Porto a acção cultural tem vindo a ser avulsa, dispersa e

252 A apresentação desta proposta foi alvo de criticas da comunidade cultural e artística da cidade, pois não existe prática nem estruturas criadas na área. A tradição e as artes de rua

253 A área de Miguel Bombarda, será aquela com maior premência de intervenção, pois o movimento cívico dos Galeristas, desde 1999 que, apresentou uma proposta de intervenção no espaço publico com um projecto de arquitectura, que tem vindo a ser consecutivamente adiado pelo poder local. Este *cluster* urbano, constituído por eixo urbano e de quarteirões culturais encontra-se negligenciado e desaproveitado. A ligação entre a Cordoaria e o Passeio das Virtudes, bem como S. Lázaro, Fontainhas são outras áreas, entre outras, consideradas com potencialidade cultural. A cidade foi capital europeia da cultura em 2001, mas entretanto foi sendo esvaziada do ímpeto e energia naquela altura formado. Os espaços culturais institucionais não conseguiram impor uma dinâmica na cidade e aos espaços e organizações mais informais (associações, grupos e artistas individuais) foi-lhes retirado o apoio, logístico e financeiro, a reduzida dinâmica cultural existente deve-se à iniciativa de privados que, o Porto como segunda cidade nacional, cidade universitária (maior do país) e relativamente à sua dimensão, pouco ainda tem para mostrar.

desarticulada[254]. Na área cultural, com o Porto 2001, foram criados e formados públicos, produtores e grupos culturais e artísticos que nessa altura demonstraram um grande dinamismo e capacidade de trabalho. O pós "Porto 2001" correspondeu ao esvaziar e desfalecimento destas iniciativas. A cidade apagou-se e esmoreceu. E aqueles grupos e iniciativas colectivas e individuais que procuram reiniciar as suas actividades do ponto de vista mais empresarial não encontram enquadramento nem soluções para os seus projectos. Há capacidade de trabalho, há esforço colectivo, há vontade de desenvolver projectos mas não há interlocutores nem programas que os ajudem a dar os primeiros passos.

Relativamente à diferença e diversidade o *Masterplan* propõe incentivar o comércio alternativo com a promoção e exploração de feiras e áreas temáticas e na habitação é proposta a criação de diversas tipologias para incentivar todos as idades e classes sociais a residirem na Baixa da cidade. No entanto, não se configura uma estratégia coordenada e multidimensional com programas que incentivem os pequenos e médios proprietários, assim como as instituições residentes na cidade para a criação de habitação e para novas actividades profissionais.

Quanto à "inovação" a proposta de criação de corredores de lazer no domínio público, a transformação do mercado do Bolhão num espaço cultural e comercial e a criação de um conselho de opinião constituído por jovens constituem as propostas mais evidentes. A criação de um Parque de Inovação para empresas das áreas científicas, tecnológicas e criativas poderá ser uma boa aposta a desenvolver tendo em vista a dimensão da universidade e a inserção na vida activa dos futuros empreendedores.

Quanto ao último parâmetro, a comunicação, o *Masterplan* do Porto prevê uma política de comunicação para a promoção do comércio, negócio e turismo. Nessa continuidade haverá uma aposta na qualificação dos recursos humanos ligados ao sector. No geral a campanha de marketing e a estratégia de divulgação é extremamente forte e impositiva e por vezes, serve como taipal/ *outdoor* de fachadas inteiras de edifícios degradados.

Desta análise conclui-se que o *Masterplan* é um plano ambicioso e bastante abrangente, no entanto a sua capacidade de implementação é questionável exactamente pela desmesurada pretensão de resolver todos os problemas da cidade.

No caso da SRU de Coimbra, a visão de cidade passa pela ideia da necessidade de aumento de atractividade e a captação de interesse para a Baixa de Coimbra e a garantia de mecanismos de continuidade para uma boa qualidade de vida; ou seja, basicamente, atrair a população e

[254] O "centro histórico está em festa" foi o *muppi* afixado no verão de 2005, anunciando que algo se ia passar, no entanto, as instituições culturais não tinham conhecimento do programa e das acções. Outras actividades foram realizadas, mas em que as contrapartidas foram mínimas e inclusive a divulgação na imprensa e na agenda cultural da própria autarquia não aconteceu.

tornar apelativo o seu centro urbano. Não obstante, o relatório/plano definidor das estratégias desta SRU, alerta para a necessidade de encontrar uma vocação para esta zona da cidade, o que confirma uma certa indefinição de uma visão e ideia para a cidade.

Quanto à maximização de capital criativo, o processo de base à formação desta SRU indiciaria algum estímulo e incentivo nesse sentido, tal como no caso do *People Making Places* do Reino Unido apresentado no 2º capitulo, no entanto, as propostas discutidas e apresentadas nos diferentes painéis da "Conferência Internacional sobre recuperação e renovação urbana e social da Baixa", estão aparentemente a ser esvaziadas numa organização sem uma estrutura mobilizadora capaz de por em pratica as ideias apresentadas. Por exemplo, o Urbanismo de proximidade, trabalho e lazer poderia ser a resposta ao parâmetro da Inovação (do conceito de cidade criativa), assim como as intervenções no espaço público poderiam estar interligadas com a abertura do interior dos quarteirões. Quanto à diversidade é proposto no plano/relatório o incremento de variedades tipológicas habitacionais, à semelhança da SRU do Porto. No caso da SRU do Porto e de Coimbra, como orientação geral é, inclusivamente colocada a possibilidade de alteração da tipologia do fogo, logo da tipologia arquitectónica, à semelhança das intervenções criticas no património do extinto CRUARB-CH e ao contrário da postura e atitude projectual do GTL de Guimarães, caso exemplar de intervenção no património urbano. A preservação do património passa também pelo respeito das tipologias e não simplesmente pelo "fachadismo" conforme abordado no 1º capítulo, na quarta unidade de intervenção. O desafio é o conciliar das duas problemáticas: manter a memória e tipologia original, com as adaptações necessárias aos novos usos.

Por fim, a comunicação poderia, já que teve início através de uma conferência/ *workshop*, estar garantida com o envolvimento da população interessada e com convidados externos para a apresentação de casos, ou seja, por um processo participativo. Mas, este modelo na cidade de Coimbra não tem contacto com o público, nem a sua presença é assinalada como no Porto. Não possui página web própria e Coimbra Viva[255] está associada, na web, com a programação cultural da cidade.

A cidade de Coimbra foi cidade capital cultural nacional em 2003, comemorou em 2005 o Ano Inesiano da Cultura e encontra-se a realizar o processo de candidatura, para 2006, a Património Mundial da UNESCO; e teve na base da criação da SRU a organização da "Conferência Internacional sobre recuperação, renovação urbana e social da Baixa de Coimbra" em 2003 e a constituição da comissão interdisciplinar – CIB; no entanto, não se revela como um modelo de cidade criativa.

---

255 Informação recolhida em www:http://www.cm-coimbra.pt/viva/coimbra_viva.htm, [consult.Novembro 2005]: agenda cultural do concelho de Coimbra editada pela Câmara Municipal

Resumidamente, as estratégias e objectivos do Porto e Coimbra aproximam-se, apesar do *Masterplan* do Porto ser bastante mais ousado. São semelhantes, contudo com diferentes escalas de intervenção. Ambas resultam num modelo sobredimensionado face à resposta de cada uma das sociedades.

No caso de Lisboa a reabilitação e o modelo de operacionalização das SRU dividem, actualmente[256], a autarquia Lisboeta, tendo havido uma proposta de extinção das três SRU existentes que acabou por não ser aprovada. A propósito da apresentação do documento apresentado pela SRU Ocidental, "regras e protocolos com o município", a assembleia municipal pôs em causa a viabilidade e dependência financeira destes organismos do poder local, a necessidade efectiva deles e a falta de definição estratégica. As SRU "farão o trabalho que a câmara não conseguiu fazer" é uma das ideias veiculadas, mas é equacionada a existência quando por exemplo é criado um Comissariado da Baixa pela CML quando já existe no terreno a SRU da Baixa Pombalina. Portanto, a coexistência de vários organismos na mesma área, e especificamente neste caso, vem reforçar a ideia de que a SRU da Baixa Pombalina tem fundamentalmente a vocação de uma acção regeneradora urbana económica. Ou seja, os levantamentos que irão ser transformados em regulamentos e documento estratégico tem em vista a acção física e a mediação entre proprietários, privados e públicos.

É, igualmente possível chegar a outra conclusão. Se neste caso, a cidade de Lisboa, optou pela criação de 3 organismos que apesar de terem origens e composições diferentes se destacam relativamente ao Porto e Coimbra como um modelo, depreende-se que deveriam possuir características, acções e estratégias semelhantes com o mesmo pano de fundo das orientações da autarquia: uma visão e ideia de cidade[257] que poderemos pressupor como aquela definida aquando da revisão do PDM[258], que irá ser implementado em 2008 e que valoriza a reabilitação como uma cidade dos Bairros, de culturas, moderna e inovadora

A SRU da Baixa Pombalina reforça a ideia da cidade dos Bairros e tem como objectivo o reequilíbrio das funções urbanas num território consolidado. Fundamentalmente, esta SRU procura promover a diversidade funcional e destaca, como projecto inovador, a preocupação pela sustentabilidade através da climatização dos edifícios e do tratamento dos resíduos sólidos. Tem igualmente, como factor de inovação, a construção de um modelo económico[259] e a recolha

256 JORNAL DE NOTÍCIAS, 30 de Março de 2006, página 30

257 Aparentemente há uma definição global e uma acção específica em 3 frentes, apesar de uma área extensa urbana o somatório da área de intervenção das SRU Lisboetas é bastante inferior à cidade do Porto.

258 Segundo JN de 29 de Março de 2006, pág. 27 a primeira versão do PDM será apresentada em Outubro de 2006.

259 Este modelo económico está a ser elaborado em parceria com o ISCTE, tem como objectivo principal definir o valor patrimonial e imobiliário do edificado, antes e após a intervenção. No entanto, não estava a ser tido em conta a manutenção e a durabilidade como factores essenciais a ter em consideração na reabilitação do património.

cadastral do espaço público. Quanto à comunicação, esta SRU possui uma *newsletter* trimestral e um sítio na web[260] que informa a comunidade sobre as suas acções.
A SRU Ocidental defende a atractividade sustentada ao nível social, cultural e económico e a inversão do envelhecimento populacional como visão de cidade. Sinteticamente, para incrementar a diversidade propõe a oferta de fogos e produtos residenciais dimensionados para jovens. Esta SRU não apresenta qualquer estratégia de comunicação, à semelhança de Coimbra, tendo informação resumida na web a partir do sítio da câmara municipal.
A zona começa a evidenciar interesse[261] e procura por parte de empresas e indústrias criativas. De todas as SRU analisadas esta é a mais recente numa zona da cidade de elevada densidade populacional, propõe-se requalificar e revalorizar integralmente a zona através de uma acção social concertada. Tem como factor de inovação a obrigatoriedade de constituição de equipas multidisciplinares nos concursos. A favor do incremento da comunicação propõe-se dar visibilidade às acções a desenvolver, ao suporte técnico e à colaboração com os serviços camarários.
Concluindo, as três SRU não respondem à maximização do capital criativo, e apenas de forma deficiente à inovação. A diversidade é enunciada mas pelo aspecto funcional e quanto à comunicação somente a Baixa Pombalina expõe claramente a sua acção, mas à semelhança de Coimbra não tem contacto directo com o público.

Todas as SRU assumem o papel de mediadores entre proprietários, investidores e arrendatários e o poder central e local. Têm como princípio o recurso a uma equipa reduzida de trabalho, chegando ao extremo do caso de Coimbra com unicamente dois postos de trabalho. A estrutura organizativa do Porto será eventualmente a mais pesada, tendo a seu cargo a acção cultural e a realização de alguns documentos estratégicos. A SRU de Coimbra assume a necessidade de recurso ao *outsourcing* para a elaboração de documentos estratégicos e para a realização de autos de vistoria e mediação com os proprietários e utilizadores. As SRU de Lisboa são bastante diversas: a oriental tem uma equipa multidisciplinar e recorre ao *outsourcing* para os D.E., a Baixa Pombalina encontra-se a realizar os trabalhos com a sua equipa permanente, excepto numa das zonas, e a Ocidental tem um esquema de funcionamento similar à SRU Oriental mas sem plano e com uma área bastante inferior.
Somente a SRU do Porto tem a população como actores, com o projecto da Loja da Reabilitação mas sem o seu envolvimento, e mais como atendimento ao público. No entanto, o Decreto-Lei n.º

260 Informação recolhida em www:http://www.baixapombalinasru.pt/ [consult. novembro 2005]

261 Na Lisboa Oriental, como antecedente, em 2001 foi desenvolvido o projecto de animação sócio-cultural: Lisboa capital do nada, Marvilla 2001 promovido pela Associação cultural para a cidade, Extra-muros com o objectivo de criar, debater, intervir no espaço publico.

104/2004, de 7 de Maio permite e concede aos proprietários o direito, no quadro do documento estratégico de intervenção, de solicitar à SRU que proceda às obras programadas, sem que o seu direito de propriedade seja posto em causa. Daí que, os actores serão igualmente os proprietários, utilizadores e eventuais interessados em residir nos centros urbanos; no entanto, o contacto com o público não está a ser devidamente incrementado. Os casos europeus apresentados demonstram estratégias diversas com a missão principal de potenciar o processo e arquitectura participativa. Conforme referido no primeiro capítulo a mudança de Paradigma passa pela consciência da necessidade de envolver as populações. Das três cidades, somente o Porto aderiu muito recentemente à Agenda 21 Local [262] mas de forma independente[263]. Assim, todas as SRU em causa tem como objectivo final a cidade e a população em geral mas aproximam-se mais de um modelo de regeneração urbana de cariz económico conforme referido no segundo capítulo. A regeneração física, económica e sócio-cultural são distintas e pretende-se demonstrar que os casos europeus apresentados procuram uma interacção com a população contribuindo para a mudança de percepção das áreas, assim como a re-utilização de edifícios para fins diversos; ou seja, não são modelos exclusivamente de parcerias de economia mista[264] como alavancas ao investimento público e privado, como aparentemente o são as Sociedades de Reabilitação Urbana.

262 É um projecto, aprovado pela CMP que pretende criar bases para que cada Governo Municipal inicie um processo de diálogo com os seus cidadãos, organizadores locais e empresas privadas com o fim de aprovar um programa de acções orientadas para melhorar a sustentabilidade do seu modelo de desenvolvimento.

A Agenda 21 local, promovida no âmbito do Eixo Atlântico do Noroeste Peninsular, pressupõe um novo instrumento na Estratégia Global de Qualidade Urbana desta organização.

A Agenda 21 esta a ser aplicada em 16 de 18 Concelhos que integram o Eixo Atlântico, em Portugal: Braga Bragança, Chaves, Guimarães, Peso da Régua, Porto, Viana do Castelo, Vila Nova de Gaia e Vila Real;

263 Informação recolhida em www:http://www.cm-porto.pt/pageGen.asp?SYS_PAGE_ID=455902&ID=1677,[consult. Março 2006]

264 Conforme referido, as SRU, do Porto e de Coimbra, são constituídas por parceria com o Instituto Nacional da Habitação (INH) e o poder local e em Lisboa, a EPUL é a entidade parceira na SRU Oriental e Baixa Pombalina, sendo a SRU Ocidental, exclusivamente da autarquia.

Conclusão

"Por vezes basta-me um breve trecho que se abre no meio de uma paisagem incongruente, um aflorar de luzes no nevoeiro, o diálogo de dois transeuntes que se encontram durante as suas deambulações, para pensar que a partir dali juntarei peça a peça a cidade perfeita, construída de fragmentos misturados com o resto, de instantes separados por intervalos, por sinais que alguém manda sem saber quem os apanha. Se te disser que a cidade para que tende a minha viagem é descontínua no tempo, ora mais dispersa ora mais densa, não acredites que não possamos deixar de procurá-la."

CALVINO, Italo, *As cidades Invisíveis*, Lisboa, Teorema, 1999, p.165

Não se pretendeu explorar exaustivamente o conceito[265] de "**Cidade Criativa**" mas usá-lo como referência para uma análise crítica do modelo nacional das SRU. As grandes questões deste conceito balançam entre o sucesso e insucesso de algumas cidades e a aliança entre desenvolvimento económico e sócio-cultural.

A redescoberta da criatividade urbana é o desafio do processo de reabilitação contemporâneo, uma aproximação alternativa ao urbanismo que reflecte a necessidade de cruzamento disciplinar para a resolução do problema do património urbano e das metápoles[266]. As cidades bem sucedidas, conforme Charles Landry[267] referiu aparentam seguir um padrão, dão importância ao *Genius Locci*[268] e não criam barreiras à criatividade. Terá o modelo das Sociedades de Reabilitação Urbana sucesso? Será o modelo ideal para responder aos problemas das cidades e suas áreas históricas?

As cidades e os centros históricos sofreram uma retracção funcional[269] e tornaram-se espaços tristes e despovoados e, simultaneamente, parte principal de um discurso patrimonial conectado com o turismo cultural. Podemos questionar as políticas urbanas para os centros urbanas das três cidades principais do país: Porto, Coimbra e Lisboa em virtude das suas estratégias. Será uma obra de fundo, produto de uma visão de cidade e de uma procura de identidade própria, de reintegração social e recuperação física efectiva para a população, residentes, trabalhadores e visitantes, ou mera operação cosmética de acção imediata e à superfície?

A tarefa é complexa e não tem uma resposta única. Os valores da modernidade estão em causa. A concorrência com a cidade genérica[270], dos centros comerciais e áreas habitacionais indistintas é mais forte do que a cidade histórica. A sociedade de informação e conhecimento encontra-se numa progressão geométrica crescente e a cultura urbana encontra-se em mutação: história e tradição versus modernidade e informação. A multiplicidade de funções urbanas actuais superou a tríade modernista: habitação, trabalho e lazer[271] e deu origem a uma urbanidade contemporânea mais complexa e plural.

---

265 Apesar do conceito de "cidade criativa" baseada na publicação de Charles Landry apontar soluções, neste estudo pretende-se somente avaliar e analisar o modelo das Sociedades de Reabilitação Urbana através de casos transnacionais e da teorização actual da problemática da reabilitação do património urbano.

266 Modelo de urbanização: termo e Conceito enunciado por F. Ascher e que procura reflectir a situação actual das cidades na sua extensão e expansão para as periferias.

267 LANDRY, Charles, *The creative city, a toolkit for urban innovators*, Comedia, 2000, p.3.

268 O carácter do lugar

269 GRANDE, Nuno, *O verdadeiro mapa do universo, uma leitura diacrónica da cidade portuguesa,* Coimbra, Edarq, 2002, p. 162

270 KOOLHAS, Rem, S,M,L,XL, 010 publishers, p.1238

271 LAMIZET, Bernard; SANSON, Pascal, *Les Langages de la ville*, Marseille, Parenthèses, 1997

Este modelo das Sociedades de Reabilitação Urbana aparentemente não pretende dar resposta à iniciativa individual e aos pequenos proprietários. A classe média, os jovens, as famílias monoparentais, artistas, criativos, gays, os jovens profissionais, ou seja, os novos extractos e grupos sociais diversos emergentes da sociedade global actual não encontram resposta à procura de espaços habitacionais e laborais neste modelo. Privilegiam-se os promotores, os grandes grupos económicos, os investidores, não havendo resposta às comunidades alternativas e ao surgimento de quarteirões e bairros culturais. Não obstante, as três cidades terem sido capitais da cultura, Porto e Lisboa, europeias e Coimbra nacional, o ímpeto criativo suscitado foi efémero e não é contemplado nas estratégias deste modelo.

Da análise apresentada destes modelos, conclui-se que não se enquadram no conceito de cidade criativa, pois fundamentalmente, não procuram maximizar o capital criativo e a comunicação. A diversidade e inovação estão muito ligadas à habitação e à acção física.

Não estão a ser contemplados, nem considerados, valores existentes, por exemplo no Porto, onde inúmeras escolas artísticas que permanecem no centro da cidade e não foram deslocadas para os pólos universitários, tais como a Faculdade de Belas Artes, a Escola Superior Artística do Porto, a Cooperativa Árvore, Escola Secundárias Soares dos Reis, o Ballet Teatro, Conservatório de Música, Escola Superior de Música e Artes do Espectáculo e as diversas escolas profissionais de pequena dimensão que se encontram disseminadas pelo centro continuam a gerar jovens artistas com uma sensibilidade diversa e cuja apetência para a cultura é enorme. São eles que ainda alimentam a cidade, as salas de espectáculo e espaços culturais, e foram eles que foram estimulados pelos eventos que durante um ano animaram a cidade capital da cultura. Tal como, aconteceu em Coimbra com a nova visualidade e estética criada em 2003, como capital da cultura e Lisboa como cidade metrópole com o Bairro Alto, a zona de Belém e a zona Oriental da cidade.

Segundo estudos nas áreas das ciências sociais, existe na sociedade portuguesa uma certa domesticidade e sedentarização cultural associada a uma certa contracção da oferta cultural e a uma certa "insipiência do mecenato cultural"[272]. De facto, e no caso do mecenato, o Ministério da Cultura tem vindo a anunciar alterações que não se concretizam. O mecenato cultural aplica-se exclusivamente a projectos culturais e não pode reverter em obras e recuperação de espaço culturais. Uma resposta poderia ser aqui encontrada, aliada à formação de públicos e a respostas alternativas, e poderia fazer crescer a procura e a oferta. Noutros países, o sector cultural tem um peso económico importantíssimo e contribui decisivamente para o PIB nacional.

O regime excepcional do decreto-lei 104/2004 de constituição das SRU foi criado para resolver os problemas das áreas históricas e críticas das cidades e consequentemente a sua reabilitação. As fórmulas encontradas não acrescentam nada de inovador, pois reabilitar o património urbano

272 LOPES, João Teixeira, *A cidade e a cultura, um estudo sobre práticas culturais urbanas*, Porto, Afrontamento e Câmara municipal do Porto, 2000, p. 85

passa, acima de tudo, pela definição de uma estratégia sócio-cultural aliada à física e económica.

Conforme referido na perspectiva de avaliação do 2º capitulo, o financiamento numa fase inicial garante o sucesso da intervenção, no caso Irlandês com o apoio da União Europeia, nos casos Inglês e Belga com o apoio do poder central e regional. No caso das SRU é perceptível que o financiamento é reduzido, e a acção sócio-cultural é inexistente, sendo inclusivamente pedido às instituições, no Porto, na única SRU a abordar esta problemática, a realização de actividades e programação cultural sem apoio nem contrapartidas.

No caso dos programas como o Recria, Recriphe, Polis, Urban I e II, Urbcom e Prohabita, cada um deles tem uma área de intervenção específica e limitada. A intervenção no edificado é desarticulada e faz-se sentir em frentes diferentes da acção cultural. A acção sócio-cultural não é visível e depende das estruturas no terreno que, entretanto, foram extintas na sua maioria.

Todas as cidades, excepto o Porto, mantiveram as estruturas preexistentes e convivem, apesar da reduzida interacção, com os diferentes modelos. Assim, nenhuma delas tem a pretensão de constituir um gabinete do centro histórico e, inclusivamente, não possuem atendimento ao público. A aposta é feita fundamentalmente nos promotores e nos proprietários e o cidadão é encaminhado para as outras entidades existentes no terreno. O Porto, pelo contrário assumiu o protagonismo e a missão de reabilitar a cidade, com objectivos e ambições bastante maiores.

O INH participa nas SRU já existentes no Porto, Coimbra, Viseu[273] e Gaia com diferentes percentagens de comparticipação mas com valores inferiores aos das autarquias. Está prevista, igualmente, a comparticipação nas SRU de Sintra, Covilhã e Loulé[274]. Neste momento, além destas sete, existem mais quatro empresas de reabilitação, mas da exclusiva responsabilidade das câmaras municipais: Lisboa Ocidental, Lisboa Oriental, Baixa Pombalina e Évora.

Enquanto no exemplo do Reino Unido, os fundos da Lotaria Nacional são revertidos na regeneração e programação cultural, em Portugal estes fundos são revertidos para a Santa Casa da Misericórdia e para causas sociais. A questão do financiamento é fundamental, e no caso português é deficitária. A isenção de IMI nos centros históricos é um incentivo à reabilitação, mas a cidade abrangida na ZIP *poderia* ser toda abrangida por esta medida.

Não há ainda uma consciência colectiva da necessidade de investimento na regeneração e na reabilitação, nem política, nem ao nível privado e individual. Por exemplo, em Bruxelas, temos uma

273 Apesar não estar abrangida neste estudo de casos, a cidade de Viseu denominada: Viseu Novo – Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu e com a área de intervenção definida pelo limite do centro histórico da cidade, foi criada em Fevereiro de 2005

274 O site do INH não divulga qualquer informação sobre as SRU, somente faz referência ao enquadramento legal na sua generalidade.

fundação por detrás dos projectos e em Berlim temos o estado federal a impulsionar o modelo participativo. Em Portugal, a construção nova de raiz continua a ser a grande aposta e é pouco aprofundado o conhecimento na área da reabilitação[275].

A preocupação pela regeneração urbana associada ao bom design e à arquitectura começa a ser predominante, por exemplo, no reino Unido com o CABE, e na Áustria ou na Holanda, conforme referido no 2º capítulo, mas em Portugal o polémico Dec. Lei 73/73[276] e a prática, instituída no sector da construção, de desconsiderar os conhecimentos e vantagens da interdisciplinaridade, fazem com que esta questão seja menosprezada, com ausência de regulamentos que disciplinem a actuação privada e pontual, definidores de materiais, técnicas e uma imagem de centro urbano histórico.

A comunicação pode implicar uma estratégia unívoca de envio de informação, ou uma maior interactividade que englobe um modelo de participação e envolvimento da população. Conforme demonstrado, as SRU, quanto à comunicação, não respondem ao conceito de cidade criativa. A estratégia é meramente promocional e procura fundamentalmente envolver os promotores privados, contrariamente aos casos europeus apresentados, onde o processo participativo reforça a ideia do lugar e inclui as populações locais.

A transição da sociedade portuguesa para a "sociedade em rede", na dupla dimensão social e tecnológica, a partir dos desafios propostos por Manuel Castells[277]"depende do grau de conectividade de Portugal e da capacidade cultural, educativa e pessoal dos portugueses para actuar e funcionar nas redes globais". Apesar de este autor identificar e territorializar as duas regiões metropolitanas do país, contrariamente ao que diz F. Ascher[278], esta passagem da sociedade industrial para a de rede não corresponde ao fim das cidades mas ao seu crescimento e expansão, ao local sobre o global: a comunicação e as novas tecnologias progridem rapidamente em todas as áreas. Como resultado, a comunicação na sociedade contemporânea e a mobilização da opinião pública são, cada vez mais, factores a ter em conta; e resultam de uma visão mais exigente e abrangente. O programa das Cidades Digitais e as estratégias governamentais incentivam a info-inclusão, mas estranhamente, as SRU, excepto a Porto Vivo, apoiam-se numa estratégia de marketing débil ou inexistente. A informação é pouco divulgada,

---

275 Veja-se o caso do ensino, onde ao nível superior nos cursos de arquitectura existentes, esta disciplina aparece imersa nos planos de estudo e somente em 2003 no Porto, são criados dois mestrados nesta área.

276 Legislação que define quais os projectistas a assinar projectos. Esta legislação completamente ultrapassada pelas circunstâncias actuais surgiu em resposta à insuficiência de arquitectos formados e permite, ainda a outras áreas a possibilidade de realizar e assinar projectos.

277 CASTELLS, Manuel, IN A sociedade em rede em Portugal, Porto, Campo das Letras, 2005

278 ASCHER, François, Métapolis ou l`avenir des villes, Paris, Odile Jacob, 1995

em suporte convencional ou pela *world wide web,* seja para a população em geral ou para os técnicos.

A Porto Vivo, SRU, ambiciona algum protagonismo no processo, tendo promovido e organizado a 18 de Maio de 2005 um encontro com as várias SRU constituídas e em vias de constituição no País, sobre a legislação e definição de procedimentos de reabilitação urbana, partilha de interesses, experiências e propostas comuns a todas as SRU. Neste quadro foi avançada a ideia da eventual constituição duma Associação Nacional de Sociedades de Reabilitação Urbana.

No entanto, o modelo nacional das Sociedades de Reabilitação Urbana é ainda pouco conhecido[279] e hermético à sociedade em geral.

O Governo deverá lançar entretanto um debate público sobre as sociedades de reabilitação urbana (SRU), com base numa proposta que está a ser elaborada tendo em vista uma gestão mais eficiente dessas entidades: "Esperamos que em Março ou Abril possamos ter a revisão da legislação sobre as SRU e uma visão mais clara sobre o papel da reabilitação na política das cidades"[280], adiantou o secretário de Estado. Uma das alterações em estudo é a imposição de soluções vinculativas e mais coercivas sobre os proprietários de edifícios em mau estado.

A **Unidade de Intervenção,** no caso das SRU é, no consenso geral, o quarteirão, sendo encarada como inovadora a definição de uma escala intermédia de intervenção mais próxima do conjunto e da unidade de vizinhança. No entanto, demonstrou-se aqui, que esta concepção em parte não está correcta, seja ao nível do enquadramento legal ou na sua aplicabilidade.

Esta questão sobre as unidades de intervenção justifica-se, por um lado, como base e pressuposto desta investigação, na selecção do estudo de casos e no modelo das sociedades de reabilitação, e por outro lado, como um dos parâmetros da mudança de paradigma da reabilitação do património urbano. A ponte entre a cidade criativa e o modelo das sociedades de reabilitação urbana procurou-se fazer pela escala e unidade e intervenção e cabe a este capítulo fazer o cruzamento da informação e reflexão final.

Os documentos estratégicos da SRU do Porto são elaborados numa estratégia de "mancha de óleo", de quarteirões disseminados pela cidade, enquanto em Coimbra e Lisboa o conjunto urbano abrangido é composto por uma malha urbana de cheios e vazios de uma determinada zona da cidade. No caso nacional e europeu a escala de vizinhança e de proximidade, tal como

---

279 Em Junho de 2005 realizou-se na Universidade de Aveiro, promovido pela APPLA, o workshop "Sociedades de Reabilitação Urbana" com o objectivo de promover o debate desta temática e um melhor conhecimento das SRU e da sustentação técnica e política que conduziu à constituição das mesmas, suas competências e forma de actuação, as metodologias de definição e abordagem às unidades de intervenção, a avaliação das suas vantagens e desvantagens, as oportunidades e debilidades e as aprendizagens e leituras que eventualmente possam desde já ser feitas.

280 Informação recolhida em www : http://www.semanario.pt/noticia.php?ID=2628 [consult. Janeiro 2006]

na Teoria dos 10 minutos de Krier[281], é a resposta aos problemas do património urbano. E todos eles recorrem à necessidade de equipamentos colectivos e de proximidade que, conforme demonstrado, foi preocupação e estratégia de Bruxelas e Barcelona, por exemplo, e se encontra interrelacionada com o melhoramento do espaço público.

O modelo de quarteirões da cidade histórica foi teoricamente sustentado por Krier mas, tendo como pressuposto a escala de bairro. Aliás, um bairro deveria ter um espaço público central, hierarquizando desta forma a malha urbana do conjunto. Reside, aqui, o valor do conjunto urbano de quarteirões – comunidades urbanas para além da unidade simples do quarteirão.

A rua compreende as construções e os espaços não construídos, assim como a do pátio, ou interior de quarteirões. Os edifícios de carácter excepcional definidos na legislação entendem-se como geradores de dinâmicas e influenciadores de acções futuras ou como sendo de traça e marca patrimonial. A classificação do edifício questiona-se dentro de classificação de conjunto, ou seja do centro histórico. O mercado do Bolhão, na cidade do Porto é exemplo disso, enquanto o caso da Papelaria Reis, na Rua das Flores, se enquadra na área classificada como Património Mundial enquanto tipologia corrente.

A escala de vizinhança da unidade de quarteirão não é suficiente para compreender o problema. Para que tal aconteça, novas questões se colocam: pode, então, o território funcionar com a "cidade múltipla", *metápolis* ou caminha para uma "3ªcidade"? O factor de proximidade e aglomeração é vantajoso e o "território beneficia da interrelação das centralidades"[282] e do conceito de "3ªcidade" – re-utilizar, re-inventar, recriar o espaço precedente. Este processo de interdependência cria a emergência de um urbanismo de centros-lugares em redes de interconexão progressiva. A refundação do espaço público, manifesto no regime excepcional para a criação das SRU como unidade de intervenção é pela rua e pelo pátio, ficando em aberto as outras tipologias. No entanto, e nos casos de Coimbra, SRU Ocidental e Oriental de Lisboa, as intervenções são feitas por conjuntos que impliquem cheios e vazios urbanos, edificado e espaço público (ruas, praças, jardins, etc.) A SRU da Baixa Pombalina defende o carácter de Bairro, estando para o efeito a realizar o levantamento e plano das unidades operativas mas aparentemente seguirá o modelo dos quarteirões na viabilização imobiliária.

Os casos europeus pretenderam demonstrar as possibilidades e variantes tipológicas dentro das unidades definidas pelo enquadramento legal das SRU: o conjunto de quarteirões ou bairro no caso Irlandês e Belga, o pátio ou interior de quarteirão no caso dos quarteirões de Berlim e de Cerdà de Barcelona, a rua ou eixo urbano no caso Inglês ou Dinamarquês e por fim, o edifício ou conjunto edificado em Viena e Amesterdão.

---

281 KRIER, Léon, op. Cit.

282 ASCHER, François, op. Cit.

Estes casos, conforme enunciado, caracterizam-se em diferentes momentos por intervenções de cariz cultural, planeadas ou espontâneas. Segundo Landry[283] a renovação da cidadania passa pela actividade cultural que, por sua vez, reforça a coesão social, melhora a imagem local, reduz comportamentos agressivos, potencia a construção de parcerias público-privadas e o desenvolvimento da confiança e da identidade. Estes, entre outros factores, contribuem para uma cidadania, reabilitação e regeneração urbanas; consistentes e permanentes.
De facto, não é possível remeter o problema das cidades para um problema de dimensão e escala, e fundamentalmente, o princípio que torna relacionáveis estas escalas é a acção sócio-cultural.

A mudança de Paradigma na reabilitação do património urbano, conforme demonstrado no primeiro capítulo, contempla a necessidade de uma visão de conjunto e de metodologias interdisciplinares. Daí que a alteração da definição das unidades de intervenção e a definição do seu carácter (regeneração económica e sócio-cultural, associada ao conceito de cidade criativa) permitiu com uma série de parâmetros objectivos analisar comparativamente as cidades seleccionadas e clarificar o âmbito da intervenção: criativa/cultural ou económica.
Discutir, pensar e fazer cidade, a diferentes níveis e com diversos interlocutores é o pressuposto desta análise, pelo que, se sustenta e defende a boa gestão para a comunidade e pela comunidade: com os técnicos, com o poder político, com o cidadão autóctone, o utilizador e vivenciador desta realidade urbana e com o "estranho", estrangeiro; com aquele que de fora, com o distanciamento necessário, pode contribuir para a reflexão mais alargada. A cidade é património colectivo, concreto e imaterial e como tal, inseri todos esses interlocutores no pulsar urbano, tornando-os fundamentais ao seu respirar, é ir mais além do que uma operação de cosmética urbana: é intervir na construção da memória e da identidade. A necessidade de uma osmose, "colectiva e individual" pressupõe uma visão de conjunto/integrada e metodologias interdisciplinares, tendo os cidadãos como protagonistas e o papel do estado e organizações supra-estatais como mediadores e reguladores das acções. É necessária, portanto, uma intervenção integrada, participada e interdisciplinar, com uma forte aposta na vertente cultural. No entanto, a programação e os equipamentos culturais não podem ser avulsos e meras respostas à atribuição de novos usos do espaço público e do edificado.
Ao fomentar a regeneração urbana a partir de um fenómeno localizado de reabilitação de espaço público/equipamento, despoletar-se-á um processo de alastramento e contágio de requalificação em que as novas transformações urbanas contribuam para agregar e activar a reabilitação.

283 LANDRY, Charles; GREENE, Lesley; MATARASSO, François; BIANCHINI, Franco, The Art of Regeneration, Comedia, 1996.

Ora os casos apresentados, europeus e nacionais respondem à premissa enunciada: visão de conjunto e interdisciplinaridade. Alguns casos, mais do que outros, mas regra geral, todos demonstram preocupações em definir novas unidades de intervenção, de escala intermédia entre o edifico/ projecto e a cidade/plano. Quanto às metodologias interdisciplinares, os casos nacionais são deficitários de uma estratégia sócio-cultural e respondem, fundamentalmente a um modelo de regeneração apoiada na promoção imobiliária. A interdisciplinaridade revela-se como preocupação, por exemplo na SRU Oriental de Lisboa quando impõe como regra de concurso a constituição de equipas multidisciplinares, no entanto, aparentemente, restringe-se à fase de projecto.

Relativamente à propriedade privada e ao interesse público, os casos nacionais apresentados procuram remeter para a iniciativa privada a responsabilidade de reabilitar e manter o património edificado. No entanto, os casos transnacionais demonstram a necessidade de um investimento público inicial, como forma de despoletar o processo de regeneração.

Por outro lado, as SRU reclamam a necessidade de trazer a habitação de volta aos centros urbanos. Mas um novo tipo de vida ligado à modernidade ou pós-modernidade tem associado uma ideia de fragmentação e dispersão: a "vivência urbana está cada vez menos presa[284] a territórios específicos". A mobilidade, o uso do automóvel e das tecnologias da informação produziram efeitos, pelos eixos de velocidade criados, à escala do território. O efeito, neste caso, não é global: separa e descrimina; tal como Deleuze descreveu no mecanismo de reciprocidade, resulta numa "globalocalização[285]". A iliteracia urbana e a exclusão sócio-cultural são problemas crescentes que resultam dos paradoxos da democratização por oposição à "ghettização". Com efeito, a globalização levou à individualização através dos contactos pessoais, de códigos e *passwords* de acesso: e-mail, telemóvel, base de dados, etc. Por exemplo, as caixas Multibanco como fenómeno de dispersão facilitam mas também limitam e condicionam o seu acesso. Octopusy, Podcast, Hotspots, e, outros nomes rapidamente ultrapassáveis por outros mais inovadores, correspondem à passagem das novas tecnologias da sociedade da informação e do conhecimento para o sistema urbano. As cidades digitais e os novos modos de relacionamento do cidadão com o sistema organizacional correspondem à necessidade de integração das novas tecnologias na estrutura de funcionamento e de formação do indivíduo e na optimização dos recursos.

Do mesmo modo, os novos modelos culturais e modos de vida urbanos situam-se numa constante bipolarização de valores: multiculturalidade/individualização, cidade rápida[286]/cidade lenta[287].

---

284 Álvaro Domingues como convidado na tertúlia - Conversas "Sociedade Civil": - com a organização conjunta da Esap e do grupo Sociedade Civil, 29 Maio 2003

285 SONNABEND, Regina, *Serve City, Interactive Urbanism,* Edition Bauhauso

286 Por via da rede de transportes.

Para alguns, a cidade é a cidade histórica, para outros é a "edge-city"[288] e, para muitos é a cidade nova. A dicotomia comércio tradicional – centros comerciais caracteriza as sociedades de consumo actuais, plásticas e diversas. Os indicadores de comparação da qualidade de vida entre países europeus, divulgados no final de 2005, passam pelo poder de compra, acesso à saúde, bens essenciais e de segunda necessidade. Por outro lado, a produção de novos conflitos sociais, ambientais e económicos (o desemprego, a precariedade e instabilidade profissional, a integração e exclusão social, o arrendamento, o significado de propriedade, a educação mínima obrigatória e o mercado de trabalho, etc.) desencadearam um conjunto de novas exigências em termos de qualidade de vida que, por sua vez, geram novos problemas e influenciam grandes objectivos que reenquadram o desenvolvimento e o planeamento urbano.

O processo de desenvolvimento das cidades no séc. XX baseou-se no SPRAWL, uma forma de crescimento da cidade difusa, policêntrica, que no caso português, na década de 70 e 80, se acentuou com o crescimento rápido de um país sem infra-estruturas. Por exemplo, a auto-estrada Porto-Lisboa foi somente concluída aproximadamente há 20 anos e a Ponte da Arrábida em 1963. As mudanças são tão profundas na cidade consolidada como na difusa. Deparamo-nos com pontos de erupção urbanística na proximidade dos capilares viários, a confrontação de tutelas, o esfrangalhamento institucional e a falta de articulação e de coordenação. Por outro lado, em Portugal, verifica-se uma taxa elevadíssima de construção de novos fogos – 100 mil fogos em 2004, com Lisboa, Porto e Braga a liderar como concelhos com maior investimento nesta área. A nível europeu, Portugal destaca-se no investimento na construção de raiz; em contrapartida, o valor do investimento na reabilitação é praticamente inexistente, inclusivamente nas obras públicas. Por outro lado, o prazo de validade de 10 anos dos Planos Directores Municipais não acompanha as dinâmicas e a capacidade de mudança das cidades. Cada vez é mais difícil planear num sistema de planeamento urbano em que os PDM definem fundamentalmente as áreas de expansão e a zonificação das cidades, os planos de pormenor são insuficientes e as classificações patrimoniais obrigam a pareceres de várias entidades, lado a lado com inexplicáveis tentativas de acções de demolição ou de remodelação.

Concluindo, apesar da resposta, aparentemente ser simples (a residência como forma de viabilizar a reabilitação, a unidade de intervenção, as parcerias público-privadas) os desafios da modernidade transformam esta necessidade e resposta numa questão bastante mais complexa.

Daí que a nova cidade recriada, de consumo, deve comportar alguma maleabilidade e fluidez que permita a mutação e transformação constante, em resposta à força concorrencial das novas

---

[287] Pelo congestionamento da mesma rede.

[288] GARREAU, Joel, Edge City : Life on the New Frontier, Random House Inc, 1991: As novas áreas urbanas como "cidades empresariais", ex. Tagus Park

centralidades. A rua, a praça e o mercado da cidade tradicional, tendencialmente têm vindo a perder o seu carácter de deambulação e adquirem um carácter de circulação, de passagem.

O espaço público assume, então, para inversão desta tendência, a necessidade de um élan festivo, de ser palco e lugar de espectáculo. É, então, necessário compreender os novos agentes desta cidade e estender a reflexão para além do objecto edificado, procurar e detectar as valências do território em causa e alargar a escala de análise para além do limite próximo da intervenção.

A construção do lugar – *genius locci* – através de um processo colaborativo e interactivo pela cultura transforma-se no elemento diverso de estratégia de desenvolvimento da cidade: um teste à mudança, não pela imposição, mas em que a cultura é reflexo de uma dinâmica e refundação de uma identidade do lugar.

As cidades históricas podem ambicionar alcançar um novo valor e papel como referentes simbólicos e funcionais inseridas num sistema metropolitano, orientando-se para sistemas de relação mais abertos com o território, para além da contiguidade espacial do modelo urbanístico tradicional, com sistemas de planeamento e de projectação do património de bases e relações coerentes comuns.

Referências Bibliográficas

AAVV – *La estruturacion del espacio urbano*, Ciência Urbanística, Barcelona, Gustavo Gilli, 1975

ALTERECHOS, *Revitalisation Urbaine*, nº 2, Bruxelas, [consult. setembro 2005] Disponível na www: www.alter.be

ASCHER, François, *Métapolis ou l`avenir des villes*, Paris, Odile Jacob, 1995

AUGUSTIN, Jean-Pierre ; LATOUCHE, Daniel . *Lieux Culturels et contextes de villes*, Bordeaux, Maison des Sciences de L´Homme D´Aquitaine, 1998

BELL, David; JAYNE, Mark. *City of Quarters, Urban villages in the contemporary city*, Londres, Ashgate, 2004

BRANDÃO ALVES, Fernando. *A avaliação da qualidade do espaço público urbano, proposta metodológica*, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian e Fundação para a Ciência e Tecnologia, 2003

BORJA, Jordi; MUXI, Zaida . *El Espacio Público: ciudad y ciudadania*, Barcelona, Electa, 2003

BUSQUETS, Joan. *Ciutat Vella 1983-1998: un paso de gigante para su mejora*, Barcelona, Disponível em www: http://www.bcn.es/publicacions/bmm/45/cs_qc1.htm[consult.outubro 2005]

BUSQUETS, Joan, *El Ensanche de Barcelona. Los Pátios Interiores*, *IN* BORJA, Jordi; MUXI, Zaida, El espacio Publico: ciudad y ciudania, Barcelona, Electa,2003

CALVINO, Italo, *As cidades Invisíveis*, Lisboa, Teorema, 1999

CASTELLS, Manuel, *In A sociedade em rede em Portugal*, Porto, Campo das Letras, 2005

CHOAY, Françoise, *A alegoria do património*, Lisboa, Edições 70, 2000

Carta das Cidades Europeias para a Sustentabilidadde, 1994, Agenda 21 , Disponível em www: Consulta em www: http://www.anmp.pt/anmp/div2005/age21/docs/a20.pdf [consult. Junho de 2005]

CERAT*, Rapport de synthese des politiques integrees de developpement urbain belgique*, Institut d'etudes politiques de Grenoble, Novembre 2003 [consult. setembro 2005] Disponível na www: http://i.ville.gouv.fr/divbib/doc/SYNTHbel.pdf

BACON, Edmund, *Design of cities*, Chicago, Penguim Books, 1974

BANDINNI, Mirella. *Théorie de la dérive. L'esthétique, le politique: de Cobra à l'International Situationniste*, Sulliver, 1999

DER QUARTIERSFONDS, *Ein Berliner Modell der Burgerbetellgung*, [consult. Novembro 2005] Disponível em www: www.quartiersmanagement-berlin.de

Estudos/Património, IPPAR, Nº6,Lisboa, 2004

FERNANDES, Francisco Barata, *Transformação e pertinência na habitação portuense, As formas da casa na forma da cidade*, Porto, Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, 1999

FRANTZ, Monika, *Constructing the flagship of the "Museumquartier de Vienna",* Internacional journal of Urban and Regional Research.

GEHL, Jan; GEMZOE, Lars. *Public Spaces Public Life*, Copenhaga, The Danish Architectural Press, 2004

GRANDE, Nuno, *O verdadeiro mapa do universo, uma leitura diacrónica da cidade portuguesa,* Coimbra, Edarq, 2002, p. 162

HODGKINSON, Terry. *People Making Places,Imagination in the Public Realm*, Public Arts, 2004

JONES, Peter; PETRESCU, Doina;TILL, Jeremy, *Architecture and Participation*, Londres, Taylor and Francis Group, 2005

MACHADO, Gil . *Estratégia em Imobiliário Aplicação à Reabilitação Urbana do centro do Porto*, Faculdade de Economia da Universidade do Porto, Imoedições, 2004

MASTERPLAN, *Síntese executiva*, Porto, Porto Vivo SRU, 2005

MORRIS, A.E.J. *História de la forma urbana*, Arquitectura Perspectivas, Barcelona, Gustavo Gili, 1984

MONTGOMERY, John. *Cultural Quarters as Mechanisms for Urban Regeneration. Part 1: Conceptualising Cultural Quarters*, Taylor and Francis Group, 2003

NOGUERA, Juli Esteban, *Elementos de ordenación urbanística*, Barcelona, Colegio Oficial de Arquitectos de Catalunha, 1987

NEUE CHANCE FUR 17 KIEZE, [consult. Novembro 2005] Disponível em www: www.quartiersmanagement-berlin.de

LAMAS, José M. Ressano Garcia. *Morfologia Urbana e desenho de cidade*, Fundação Calouste Gulbenkian, JNICT, Lisboa, 1993

LAMIZET, Bernard; SANSON, Pascal, *Les Langages de la ville*, Marseille, Parenthèses, 1997

LANDRY, Charles, *The Creative city, a toolkit for urban innovators*, Londres, Earthscan Publications Ltd, 2004

LANDRY, Charles; GREENE, Lesley; MATARASSO, François; BIANCHINI, Franco, *The Art of Regeneration*, Comedia, 1996.

LYNCH, Kevin, *A Imagem da Cidade,* Lisboa, Edições 70, 1988

LOPES, João Teixeira, *A cidade e a cultura, um estudo sobre práticas culturais urbanas*, Porto, Afrontamento e Câmara municipal do Porto, 2000, p. 85

RELATÓRIO DE CONTAS, CML, [consult. novembro 2005] Disponível em www:http://www.cm-lisboa.pt/docs/ficheiros/RelatorioEContasDe2004.pdf,

PANERAI, Philippe R.; CASTEX, Jean; DEPAULE, Jean-Charles; *Formas urbanas: de la manzana al bloque*. Gustavo Gili, Barcelona, 1986

PORTO 2001. *Regresso à Baixa – consulta para a elaboração do programa de requalificação da baixa portuense*, Porto, Facudade de Arquitectura da Universidade do Porto, 2000

PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro; CABRAL, João, *Gestão das cidades, Relatório sobre politicas de Cidade – uma introdução,* nº 35, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 2002

PORTAS, Nuno. IN *3ºseminário, Espaço Público e Interdisciplinaridade*, Lisboa, Centro Português de Design

PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro; CABRAL; João. *Políticas Urbanas. Tendências, estratégias e oportunidades*, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 2003

QUINTAS, Fernando. *Sebenta SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana*, Associação Portuguesa de Planeadores do Território, Aveiro, 2005

ROWE, Colin; KOETTER, Fred. *Ciudad Collage*, Barcelona, Gustavo Gili REPRINTS, 1998

RAMOS, Rui Jorge Garcia, *Relatório: o quarteirão como ideia da cidade*. Relatório de aula teórico-prática apresentado na Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto no âmbito das Provas de aptidão pedagógica e capacidade cientifica, Porto [s.n], 1990

ROSSI, Aldo. *A arquitectura da cidade*, Lisboa, Cosmos, 2001

Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto, *Masterplan – volume I*: Limites administrativos e de intervenção, enquadramento geral, Porto, Porto Vivo, SRU, 2005

SONNABEND, Regina, *Serve City, Interactive Urbanism,* Edition Bauhauso

TESTA, Peter. *A Arquitectura de Álvaro Siza*, Porto, Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, 1988

TBDC,*A future for Temple Bar, Urban Framework Plan 2004* [consult. Junho 2005]Disponível em www: http://www.temple-bar.ie/

THE NEIGHBOURHOOD FUND, *A Berlim model for Public Participation*, Berlim, [consult. Novembro 2005] Disponível em www: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/download/QM_quartiersfonds.pdf

VAILDIVIA, José. *La ciudad de la arquitectura. Una relectura de Aldo Rossi*, Barcelona, Oikos-tan, 1996

VENTURI, Robert; IZENOUR, Steven; BROWN, Denise. *Aprendendo de Las Viegas, El simbolismo olvidado de la forma arquitectónica*, Barcelona, Gustavo Gili Reprints, 2000

WHITECHAPEL ART GALLERY CENTENARY REVIEW, London, 2001

KRIER, Léon. *Arquitectura -Escolha ou fatalidade*, Lisboa, Estar, 1999. p. 117

KRUGGER, Mário. *Leslie Martin e a Escola de Cambridge*, Coimbra, Departamento de Arquitectura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Coimbra, 2005

KOEKKEBAKKER, Olof . *Westergasfabriek Cultur Park* , Amesterdão, Nai Publishers, 2003

Índice das figuras

Figura 1.1- Vermelho para peões e viaturas em Valladolid, numa parábola à dualidade da reabilitação reconstruir/ construir……..…..12
Figura 1.2 - A comemoração do *Jacobeo* na cidade da Corunha afixada no parque de estacionamento da "Torre de Hércules" ……..……...12
Figura 1.3 - Exemplo de Outdoor de um projecto de recuperação do património monumental em Valladolid, Espanha ……..…...12
Figura 1.4 - Centro Histórico de Valladolid, Espanha ……..……..13
Figura 1.5 - recuperação e construção de ampliação de edifício de valor patrimonial em valladolid, Espanha……..……..…13
Figura 1.6 - Centro Histórico de Valladolid, Espanha ……..……...13
Figura 1.7 - Excertos urbanos……..……..…….....16
Figura 1.8 - a Intervenção de Haussaman, em Paris, de abertura de ruas e rasgamento de quarteriões……..……..…….....16
Figura 1.9 - tipo edificatório: pelo alinhamento de fachada……..……...18
Figura 1.10 - tipo edificatório: pela edificação isolada……..……..18
Figura 1.11 - tipo edificatório: pela definição da volumetria……..…18
Figura 1.12 - negativo/positivo do edificado……19
Figura 1.13 - pedaços cidade, cidade collaage……..……...19
Figura 1.14 -Plan voisin, Paris de le Corbusier 1925.....20
Figura 1.15 – O Plan Voisin mais pormenorizado com o desenho de uma malha ortogonal de quarteirões sobre a existente de configuração predominantemente radial……....20
Figura 1.16 - Quarteirões triangulares (resultado do encontro de formas radiais) e rectangulares….20
Figura 1.17 - Reconversão de três quarteirões, projectos para kreuzberg……..……...20
Figura 1.18- a cidade dos quarteirões e dos bairros……..……..…..……21
Figura 1.19 – o primeiro esquema assinala o centro tradicional como resposta à teoria dos 10 minutos ……..……..21
Figura 1.20 – planta do quarteirão, IBA Berlim, de *Charlottenstrasse* do arquitecto Aldo Rossi…....22
Figura 1.21 – vista exterior, de um dos gavetos do quarteirão……..……..22
Figura 1.22 vista do pátio circular do quarteirão……..……..…..22
Figura 1.23 vista do pátio rectangular do quarteirão……..……..……22
Figura 1.24 – vista exterior, a partir da rua do quarteirão……..……22
Figura 1.25 – esquema de espaços e malhas urbanas segundo Leslie Martin e Collin Buchanam.....23
Figura 1.26 – as grelhas e malhas urbanas…..……..…23
Figura 1.27 – a estrutura dos quarteirões triangulares de cheios e vazios, resultado de um desenho urbano de foram radial……..……23
Figura 1.28 – vista do interior do pátio da reconversão de um quarteirão no Chiado, Companhia de

seguros……..…25
Figura 1.30 e 1.31 - planta do projecto de reconversão de um quarteirão no Porto do Arq. J. Gigante.....25
Figura 1.32 - Paris, Champs Ellysées.....25
Figura 1.33 - Paris boulevard Richard lenoir 1861-63.....25
Figura 1.34 - Paris, Montmartre.....25
Figura 1.35 - Paris, Le Marais.....25
Figura 1.36 – os desenhos de análise produzidos a propósito da pesquisa do Strip de Las Vegas.....26
Figura 1.37 - os arcos de "Triunfo" de Roma ……..…27
Figura 1.38 - os arcos de "Triunfo" das cidades actuais, neste caso na cidade do Texas…….……....27
Figura 1.39 - The naked city. G.Debord……..……...27
Figura 1.40, 1.41 e 1.42- imagem retirada de" Aprender com Las vegas"…….…….....….30

Figura 2.1 – Mapa de localização da intervenção……...……..……39
Figura 2.2 – Planta da proposta de desenvolvimento de uma "espinha central " para a zona de intervenção……..……39
Figura 2.3 – Planta das ligações da zona com a cidade……..……40
Figura 2.4 – Planta da arborização (existente e proposta) ……..……40
Figura 2.5 - Imagem da praça onde se localiza o palco para concertos e cinema ao ar livre……...41
Figura 2.6 – Planta da praça com indicação dos usos e circulações…….....41
Figura 2.7 – Planta de localização de Pod´s…….……42
Figura 2.8 – Perspectiva virtual de um objecto arquitectónico……..…42
Figura 2.9 - Imagem de Bruxelas……..……...44
Figura 2.10 - Imagem de Bruxelas……..……...44
Figura 2.11 - Imagem de Bruxelas……..……44
Figura 2.12 – Mapa da região de Bruxelas……..……..…..47
Figura 2.13 – Mapa da cidade de Bruxelas, "Les Marolles"……..……..47
Figura 2.14 – A área de "Les Marolles", 30 km…….....47
Figura 2.15 – Imagem de Bruxelas.....……..……..……48
Figura 2.16 – Imagem retirada do dossier de promoção de *Sablon* em *Les Marolles*, Design e tradição. ……..……..…..48
Figura 2.17 - A zona de "*Les Marolles*" caracteriza-se pela concentração de antiquários e lojas de objectos de arte……..……..…..48
Figura 2.18 – esquema de localização da *Ciutat Vella* e *Eixample*…….……..…..…49
Figura 2.19 – Vista aérea de Barcelona……..……...……49
Figura 2.20 – mapa de Barcelona com a localização da *Ciutat Vella* e *Eixample*…….……..…49
Figura 2.21 – Recuperação da Praça de *San Miguel* no Bairro Gótico…….……..…..51

Figura 2.22 – Mobiliário urbano da Praça de San Miguel, a recuperação de um espaço público para os cidadãos……51
Figura 2.23 – Planta de localização da Praça……..……..51
Figura 2.24 – vista aérea do *Eixample*……...…52
Figura 2.25 – Planta da zona de Intervenção do *Eixample* com os interiores dos quarteirões recuperados a cinza claro e em recuperação a cinza escuro……...52
Figura 2.26 – Quarteirão do *Eixample* previamente à intervenção……..…….....53
Figura 2.27 – acção prioritária …….....53
Figura 2.28- área de influência da intervenções nos quarteirões no bairro do *Eixample*…….....53
Figura 2.29 – O interior de um quarteirão recuperado; Jardins d'Elena Maseras…….....53
Figura 2.30 – O interior de um quarteirão recuperado; *Escola Ferran Sunyer, Passatge Pere Calders*…….....53
Figura 2.31 – Mapa de Berlim com a área dos "fundos de vizinhança" ……..…..54
Figura 2.32 e 2.33 – imagem de projectos……..……..…..54
Figura 2.34 – Postdam, Berlim……..…55
Figura 2.35 e 2.36 – zona da anterior Berlim Leste……..……..…55
Figura 2.37 a 2.40 – Interior dos quarteirões de *Oraniemstrasse*……...……..….56
Figura 2.41 – Imagens de Bricklane : comércio da comunidade indiana…….....59
Figura 2.42 – Imagens de Bricklane……..……...…….59
Figura 2.43 – Imagens de Bricklane: mercado transformado em espaço comercial……...…59
Figura 2.44 – Imagens de Bricklane – feira de fotografia……..……59
Figura 2.45 – Mapa da zona de Bricklane retirado de desdobrável turístico……..…60
Figura 2.46 – esquema simplificado da zona……..…60
Figura 2.47 – Imagens do festival de Bricklane……..……...….60
Figura 2.48 – Imagens de Bricklane……..……....60
Figura 2.49- Imagens do festival de Bricklane……..……..…60
Figura 2.50 – Imagem de Galeria de *Whitechapel/ Bricklane*……..…60
Figura 2.51 a 2.53 – Imagens do projecto " People making places" ……58
Figura 2.54- Imagens do projecto: "The Green" ……..……63
Figura 2.55 - Imagens do projecto: "The Incline" ……..……63
Figura 2.56 - Seminário com projectistas e a Universidade de Leeds……...…63
Figura 2.57 – mapa da cidade de Copenhaga com a localização da zona de intervenção……..64
Figura 2.58 – Levantamento do tráfego e fluxos pedonais, consoante o período do dia e a estação do ano……..……64
Figura 2.59 – Planta da zona central de Copenhaga com a rua de Stroget ……..……..65
Figura 2.60 – Expansão e desenvolvimento da intervenção, no total com 95.750 m2……65

Figura 2.61 e 2.62 – Imagem de actividades culturais: animação de rua e feiras……..…66
Figura 2.63 – Imagem da ocupação do espaço público……..…66
Figura 2.64 – Leopold Museum, KUNSTHALLE 67
Figura 2.65 – vista aérea.....67
Figura 2.66 a 2.68 - Imagens do MuseumsQuartier Wien……68
Figura 2.69 – Imagens do KUNSTHALLE……...…69
Figura 2.70 – Imagens do pátio interior……...…69
Figura 2.71 – Imagens do MUMOK ……...…69
Figura 2.72 a 2.74 – Imagem do *Gashouder*……..……..72
Figura 2.75 – Vista aérea……..…74
Figura2.76 – Planta do conjunto urbano……..…74
Figura 2.77 e 2.78 – Imagem dos espaços exteriores reabilitados……...74
Figura 2.79 – Imagens de um dos workshops promovidos para acompanhamento do projecto……..74
Figura 2.80 – Imagens do *Convent Garden*, Londres……..……..……..…75
Figura 2.81 – Imagens do *Portobello Road*, Londres……..……..……75
Figura 2.82 – Soho de Londres……..……..……85
Figura 2.83 – Soho de Nova Iorque……..……..…85
Figura 2.84 – Soho de Hong Kong……..……85
Figura 2.85 – Soho do Porto – Miguel Bombarda……..……85

Figura 3.2.1 - Linha Preta_ ACCRU; Linha Vermelha_ Zip; Linha Central A Vermelho_Limite Património Mundial……..……..……94
Figura 3.2.2 áreas de expansão e comércio temático - proposta de intervenção……..……..……96
Figura 3.2.3 – Espaço Público – propostas temáticas de intervenção: relacionamento espaço público, recreio, lazer e comércio……..……..……..……96
Figura 3.2.4, 3.25 e 3.2.6 - Imagens do Centro Histórico do Porto……...……97
Figura 3.2.5 – quarteirão da Praça Carlos Alberto……..……..…99
Figura 3.2.6 - quarteirão do Infante……..…99
Figura 3.2.7 - quarteirão de Mouzinho da Silveira……99
Figura 3.3.1 – quarteirões abrangidos pelo 1º Documento Estratégico – área demolida a propósito do canal de Metro……..……103
Figura 3.3.2 – Desdobrável da Conferência Internacional sobre recuperação, renovação urbana e social da Baixa de Coimbra……..103
Figura 3.3.3 – Planta do edificado classificado e interesse patrimonial……105
Figura 3.3.4 e 3.3.5– Imagem da Baixa de Coimbra……105
Figura 3.3.6 – Planta das Intervenções……..……105

Figura 3.3.7 e 3.3.8 – Imagens da Baixa de Coimbra……105
Figura 3.3.9 – Esquema geral trânsito……106
Figura 3.3.10 – Planta com as Zonas de Intervenção……106
Figura 3.3.11 – Planta do espaço público/privado……107
Figura 3.3.12 – Planta do estado de conservação……107
Figura 3.3.13 – Planta da renovação de logradouros……107
Figura 3.3.14 – Planta das acessibilidades……107
Figura 3.3.15 – Imagem da área de intervenção……108
Figura 3.3.16 – Módulo mínimo de Existência ……109
Figura 3.3.17 e 3.3.18 – Modelos para a solução de realojamento comercial……110
Figura 3.4.1 – Imagens da exposição promovida em 2004 pela CML……115
Figura 3.4.2 e 3.4.3.Publicidade no Jornal Expresso à EPUL……116
Figura 3.4.4.Cartaz das Jornadas Baixa Pombalina, CML……116
Figura 3.4.5. Planta fornecida - Documento Estratégico da Baixa Pombalina……117
Figura 3.4.6., 3.4.7 e 3.4.8. Imagens da Baixa Pombalina……118
Figura 3.4.9. Fichas do edificado……119
Figura 3.4.10 – Planta da zona de Intervenção……120
Figura 3.4.11 – Planta fornecida da densidade populacional ……121
Figura 3.4.11 – Planta fornecida das necessidades de intervenção……121
Figura 3.4.12 – Plantas fornecidas da área de intervenção ……123
Figura 3.4.13 – Eixos de Intervenção: amarelo (1), vermelho (2), verde(3), azula (4) ……125
Figura 3.4.14 - Ficha de caracterização de cada uma das zonas de intervenção……125
Figura 3.5.1 Planta da cidade do Porto com a área de intervenção da SRU……127
Figura 3.5.2 Planta da cidade de Coimbra com a área de intervenção da SRU……127
Figura 3.5.3 Planta da cidade de Lisboa com as áreas de intervenção das três SRU: Baixa Pombalina, SRU Ocidental e Oriental……127

Anexo

Regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas
Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio

Regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas
Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação

Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio

A degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de estética e de segurança de significativas áreas urbanas do País impõe uma intervenção do Estado tendente a inverter a respectiva evolução.

A par das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, conceito legalmente já definido, merecem uma atenção particular as zonas urbanas históricas, cujas conservação, recuperação e readaptação constituem um verdadeiro imperativo nacional.

Através do presente diploma é criado um regime jurídico excepcional de reabilitação das referidas áreas, em obediência a diversos princípios, que importa explicitar.

O primeiro princípio é o de que, no quadro dos poderes públicos, a responsabilidade pelo procedimento de reabilitação urbana cabe, primacialmente, a cada município.

Neste sentido, é concedida aos municípios a possibilidade de constituírem sociedades de reabilitação urbana às quais são atribuídos poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e de licenciamento.

O segundo princípio é o da necessidade de conceder aos poderes públicos meios efectivos de intervenção.

Para tanto, são criadas as referidas sociedades de reabilitação urbana, instrumento empresarial por via do qual se promoverá, mediante decisão dos órgãos dos municípios, o procedimento de reabilitação urbana.

O terceiro princípio é o do controlo por parte dos poderes públicos de todo o procedimento de reabilitação.

Para o efeito, o regime agora criado mantém sempre sob o domínio e iniciativa dos municípios, ou da empresa que para o efeito constituírem, todos os passos que o procedimento de reabilitação implica.

O quarto princípio é o da ponderação dos direitos e obrigações dos proprietários e do equilíbrio na protecção dos direitos dos arrendatários.

Desde logo, é reafirmado o princípio geral de que é aos proprietários que cabe promover a reabilitação dos seus imóveis.

Por outro lado, é concedido aos proprietários o direito, no quadro do documento estratégico de intervenção definido pelos poderes públicos, de solicitarem que o próprio município ou a empresa constituída para o efeito proceda às obras programadas, sem que o seu direito de propriedade seja posto em causa. Admite-se, inclusivamente, que o município ou a empresa criada para o

efeito habilite os proprietários, mediante contrato, a realizarem as obras directamente e por sua própria conta.

Na hipótese de os proprietários não exercerem este seu direito, e de os seus prédios virem a ser expropriados, beneficiarão ainda do direito de preferência caso o imóvel de que eram proprietários, depois de reabilitado, seja colocado à venda.

Foi ainda considerada a situação de parte dos proprietários abrangidos aceitarem as condições de reabilitação definidas e outros não.

Nesta eventualidade, os primeiros terão a oportunidade de manter a propriedade do imóvel, suportando os custos em que se incorra com a reabilitação.

No que respeita aos arrendatários, reforçaram-se os seus direitos em caso de expropriação, prevendo o direito de suspensão do contrato e de reocupação do imóvel, bem como o direito de preferência em caso de novo arrendamento.

O quinto princípio é o do incentivo económico à intervenção dos promotores privados no processo de reabilitação.

Neste âmbito, criou-se um quadro de referência para um contrato de reabilitação urbana, a celebrar entre o município, ou a sociedade de reabilitação urbana constituída para o efeito, e os promotores privados, nos termos do qual as partes, dotadas de uma quase plena liberdade negocial, ajustarão os termos em que o promotor privado procederá às operações de reabilitação urbana.

Salvaguardou-se, por razões imperiosas de transparência, a escolha do promotor privado por concurso público, deixando-se a cada município e para cada situação uma margem muito ampla de fixação dos critérios de contratação.

O sexto princípio é o da celeridade procedimental e da certeza quanto ao tempo de duração dos procedimentos, enquanto elementos essenciais ao empenhamento dos agentes económicos.

Neste sentido, é de sublinhar que, face ao regime geral do Código do Procedimento Administrativo, alguns procedimentos são simplificados, os prazos legais são reduzidos, recorre-se em todas as situações ao instituto do deferimento tácito e, como já se referiu, a autoridade pública de reabilitação dispõe sempre do domínio e iniciativa dos procedimentos.

O procedimento de reabilitação urbana agora legalmente disciplinado visa concertar o imperativo público da reabilitação com os interesses sociais e, até, de teor humanitário que esta operação envolve.

A articulação deste regime com a nova lei do arrendamento, com os incentivos concedidos pelo Governo e com a possibilidade de o Estado celebrar contratos-programa com os municípios constituirá um factor acrescido de sucesso daquela concertação de interesses.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 106/2003, de 10 de Dezembro, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais sobre reabilitação urbana

Artigo 1.º

Âmbito

1 - O presente diploma regula o regime jurídico excepcional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

2 - Para efeitos do número anterior, entende-se por «reabilitação urbana» o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

3 - Consideram-se «zonas históricas» as como tal classificadas em plano municipal de ordenamento do território.

4 - Na falta de plano municipal de ordenamento do território ou sendo este omisso, as zonas históricas são delimitadas por deliberação da assembleia municipal, mediante a aprovação de plano de pormenor nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 12.º do presente diploma.

5 - As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística são as assim declaradas nos termos do artigo 41.º da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, na redacção em vigor.

6 - As operações de reabilitação a efectuar nas zonas históricas e nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística revestem-se, para todos os efeitos, de interesse público urgente.

7 - Ficam excluídos do âmbito de aplicação do presente diploma os bens imóveis afectos a uso militar.

CAPÍTULO II

Sociedades de reabilitação urbana

Artigo 2.º

Sociedades de reabilitação urbana

1 - Para promover a reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, os municípios podem criar empresas municipais de reabilitação urbana nas quais detenham a totalidade do capital social.

2 - Em casos de excepcional interesse público, a reabilitação urbana poderá competir a sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos com participação municipal e estatal.
3 - Podem participar nas empresas referidas no número anterior os municípios, as pessoas colectivas da administração indirecta do Estado, quando devidamente autorizadas por despacho conjunto dos Ministros das Finanças e da tutela, e as pessoas colectivas empresariais do Estado.

Artigo 3.º

Direito aplicável

1 - As empresas constituídas nos termos do presente diploma regem-se pelo regime das empresas municipais, constante da Lei n.º 58/98, de 18 de Agosto, ou pelo regime do sector empresarial do Estado, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 558/99, de 17 de Dezembro, consoante a maioria do capital social seja detido pelo município ou pelo Estado.
2 - Às referidas empresas é igualmente aplicável o regime jurídico especial em matéria de poderes de autoridade, de planeamento, de licenciamento e de expropriação fixado pelo presente diploma.

Artigo 4.º

Denominação

A denominação das empresas deve integrar a expressão «SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana», doravante designadas por SRU.

Artigo 5.º

Objecto social

1 - As SRU têm como objecto promover a reabilitação urbana das respectivas zonas de intervenção.
2 - Do objecto social deverá constar a identificação da respectiva zona de intervenção e, no caso de empresas municipais, igualmente a referência ao município a que respeita.

Artigo 6.º

Competência

1 - No âmbito de procedimentos de reabilitação urbana regulados por este diploma, compete às SRU:
a) Licenciar e autorizar operações urbanísticas;
b) Expropriar os bens imóveis e os direitos a eles inerentes destinados à reabilitação urbana, bem como constituir servidões administrativas para os mesmos fins;
c) Proceder a operações de realojamento;
d) Fiscalizar as obras de reabilitação urbana, exercendo, nomeadamente, as competências previstas na secção V do capítulo III do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção em vigor, com excepção da

competência para aplicação de sanções administrativas por infracção contra-ordenacional, a qual se mantém como competência do município;

e) Exercer as competências previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 42.º, no n.º 2 do artigo 44.º e no artigo 46.º, todos da Lei dos Solos.

2 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as atribuições e competências referidas nas alíneas a), b), d) e e) do número anterior consideram-se transferidas dos municípios para as SRU, que as exercerão em exclusivo, durante o procedimento de reabilitação urbana, nas respectivas zonas de intervenção.

3 - Mantêm-se as competências dos órgãos autárquicos no que diz respeito a obras a executar nas zonas de intervenção antes da aprovação do documento estratégico, bem como, depois da aprovação deste documento, relativamente a obras que não se insiram no procedimento de reabilitação urbana.

Artigo 7.º

Zonas de intervenção

1 - O acto ou contrato de constituição da empresa deve estabelecer os limites geográficos das respectivas zonas de intervenção sujeitas a reabilitação urbana.

2 - Se depois da respectiva constituição o município pretender atribuir novas zonas de intervenção às SRU poderá fazê-lo através de deliberação da câmara municipal.

3 - No caso de SRU detidas maioritariamente pelo Estado, a decisão a que se refere o número anterior compete, conjuntamente, aos Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Habitação e das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente, sob proposta da câmara municipal.

Artigo 8.º

Extinção

1 - As SRU extinguem-se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, no caso de empresas total ou maioritariamente detidas pelos municípios, ou por decisão conjunta dos Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Habitação e das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente.

2 - A extinção referida no número anterior deve ocorrer sempre que estiver concluída a reabilitação urbana da zona de intervenção, revertendo os bens da empresa extinta para os seus accionistas na proporção das respectivas participações sociais.

CAPÍTULO III

Licenciamento e planos de pormenor

Artigo 9.º

Competência e isenção de licenciamento

1 - As operações urbanísticas executadas pelas SRU, dentro da respectiva zona de intervenção, estão isentas dos procedimentos de licenciamento e autorização previstos no artigo 4.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, carecendo os projectos de simples aprovação da câmara municipal, após audição das entidades exteriores ao município que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação.
2 - Tendo sido constituída a SRU, compete-lhe licenciar ou autorizar as operações de loteamento e as obras de construção executadas pelos proprietários ou por parceiros privados, nos termos definidos no artigo 6.º e sempre de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, bem como com o disposto no artigo seguinte.

Artigo 10.º

Procedimento especial de licenciamento ou autorização

1 - As operações urbanísticas executadas pelos proprietários ou por parceiros privados estão sujeitas a autorização ou licença administrativa, consoante a área em questão esteja ou não abrangida por plano de pormenor.
2 - No âmbito do procedimento de licenciamento há lugar a consulta, em simultâneo, às entidades que nos termos da lei se devam pronunciar, consulta essa cuja promoção deve ser efectuada pelo presidente do conselho de administração da SRU, ou pelo presidente da câmara municipal, no prazo máximo de cinco dias a contar da data do requerimento inicial, excepto se o interessado fizer prova da solicitação prévia dos pareceres, autorizações ou aprovações.
3 - Os pareceres, autorizações ou aprovações das entidades consultadas devem ser recebidos pelo presidente do conselho de administração da SRU, pelo presidente da câmara municipal ou pelo interessado, consoante quem houver promovido a consulta, no prazo de 15 dias a contar da data da recepção do processo pelas referidas entidades, considerando-se haver concordância com a pretensão formulada se não forem recebidos dentro do mesmo prazo.
4 - O presidente do conselho de administração da SRU ou o presidente da câmara municipal decide:
a) Sobre o procedimento de licenciamento, no prazo de 20 dias contados, consoante o caso, da data da recepção do requerimento inicial, quando previamente efectuadas as consultas, ou do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades referidas no n.º 2, ou ainda do termo do prazo para a recepção dos mesmos pareceres, autorizações ou aprovações;
b) Sobre o procedimento de autorização, no prazo de 10 dias contados, consoante o caso:
i) Da data da recepção do requerimento inicial, se o IPPAR tiver sido previamente consultado ou quando não haja lugar a consulta deste Instituto;
ii) Da data de recepção do parecer do IPPAR, ou ainda do termo do prazo para a recepção do mesmo parecer, nos casos de consulta obrigatória a este Instituto.

5 - Todos os demais prazos aplicáveis previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação são reduzidos para metade.

Artigo 11.º

Comissão especial de apreciação

1 - Pode ser constituída junto de cada município ou SRU uma comissão especial de apreciação, composta pelas entidades que nos termos da lei se devem pronunciar sobre os pedidos de licenciamento, cujo parecer, assinado por todos os seus membros com menção expressa da respectiva qualidade, substitui, para todos os efeitos, os pareceres, autorizações e aprovações referidos no n.º 2 do artigo anterior.

2 - O parecer considera-se favorável se não for emitido no prazo de 10 dias, devendo as entidades que se opõem ao pedido de licenciamento manifestar, por escrito e de forma fundamentada, ao presidente do conselho de administração da SRU ou ao presidente da câmara, a sua posição.

3 - A promoção da constituição da comissão compete ao município ou à SRU, através de solicitação escrita dirigida ao presidente do órgão executivo das entidades competentes, ou ao dirigente máximo do serviço, no caso do Estado, para que indique o respectivo representante.

4 - A competência atribuída por lei aos órgãos das diversas entidades que se devem pronunciar no âmbito dos procedimentos de licenciamento e autorização pode ser delegada em qualquer inferior hierárquico para efeitos do disposto no n.º 1 do presente artigo.

Artigo 12.º

Decisão sobre planos de pormenor

1 - Sempre que tal seja necessário ou conveniente, nomeadamente face à natureza e dimensão das operações, compete à câmara municipal tomar a decisão de elaboração de um plano de pormenor com vista à realização das operações de reabilitação urbana.

2 - Os planos de pormenor a que se refere o número anterior revestirão a modalidade simplificada prevista no n.º 2 do artigo 91.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção em vigor.

3 - Sempre que a operação urbanística se insira em zona para a qual não existe plano de pormenor, caso tenha sido constituída SRU, esta deve notificar a câmara municipal para que se pronuncie sobre se entende conveniente ou necessária a elaboração de tal instrumento de gestão territorial.

4 - Para efeitos do disposto no número anterior, da notificação deve constar o teor da deliberação sobre a unidade de intervenção, bem como, se for o caso, todos os elementos disponíveis relativos à intervenção que a SRU pretende que seja levada a efeito.

5 - A câmara municipal deve responder no prazo de 20 dias, considerando-se que dispensa a elaboração de plano de pormenor se não se pronunciar dentro daquele prazo.

6 - A câmara municipal poderá encarregar a SRU da execução técnica de planos de pormenor.

CAPÍTULO IV

Procedimento de reabilitação urbana a cargo de SRU

Artigo 13.º

Princípios gerais

1 - A reabilitação urbana deverá ser prioritariamente levada a cabo pelos proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os imóveis a recuperar.

2 - As SRU deverão apoiar os proprietários na preparação e execução das acções de reabilitação.

3 - As SRU deverão informar os proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários sobre os respectivos direitos e deveres no processo de reabilitação urbana, nomeadamente sobre as eventuais comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que os mesmos podem aceder.

Artigo 14.º

Definição das unidades de intervenção

1 - A reabilitação urbana na zona de intervenção será realizada mediante a definição pela SRU de unidades de intervenção.

2 - A unidade de intervenção corresponderá, regra geral, a um quarteirão, pátio ou rua, podendo em casos de particular interesse público corresponder a um edifício.

Artigo 15.º

Documento estratégico

1 - Uma vez tomada a decisão relativamente à definição de uma concreta unidade de intervenção, e, se for o caso, aprovado o plano de pormenor nos termos do artigo 12.º, compete à SRU elaborar para a unidade em questão um documento estratégico, nos termos do número seguinte.

2 - Constam do documento estratégico:

a) A definição dos edifícios a reabilitar e a extensão das intervenções neles previstas;

b) A indicação dos respectivos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, nos termos do artigo 37.º do presente diploma;

c) Um projecto base de intervenção, no qual se descrevem as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne a habitação, acessibilidades, equipamentos, infra-estruturas ou espaço público, quando a intervenção inclua estas áreas, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a reflectir a ponderação entre os diversos interesses públicos relevantes;

d) A planificação e estimativa orçamental das operações a realizar;

e) A indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis.

3 - Do documento estratégico fará ainda parte o auto de vistoria de cada uma das edificações, identificando o respectivo estado de conservação do ponto de vista da segurança, salubridade e estética.

4 - Cumprido o disposto no artigo 12.º, a SRU poderá abrir concurso para apresentação de propostas de documento estratégico.

5 - A totalidade dos proprietários em causa, directamente ou através de um promotor, poderá apresentar à SRU proposta de documento estratégico, cabendo àquela pronunciar-se sobre a proposta no prazo de 30 dias, sob pena de se considerar a mesma rejeitada.

6 - A proposta, quando apresentada directamente pelos proprietários, deverá indicar o nome, morada e demais elementos de contacto de um único representante designado por aqueles, ao qual a SRU dirigirá as notificações e com o qual manterá os contactos que se mostrarem necessários.

7 - A aprovação do documento estratégico, no quadro da situação prevista no n.º 5, não dispensa a celebração entre os particulares ou o promotor e a SRU do contrato previsto no n.º 1 do artigo 18.º do presente diploma.

8 - O documento estratégico deve ter em conta os direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes.

9 - Depois de aprovado, o documento estratégico poderá vir a ser alterado por motivo de interesse público superveniente, devendo essa alteração respeitar o disposto nos artigos 16.º e 17.º, com as devidas adaptações.

10 - A vistoria referida no n.º 3 do presente artigo deverá ser realizada pela SRU ou por entidade por esta aceite.

Artigo 16.º

Participação dos interessados na elaboração do documento estratégico

1 - Quando o documento estratégico for elaborado sem recurso ao disposto nos n.ºs 5 e 6 do artigo anterior, deve a SRU garantir o direito de participação dos interessados no procedimento de elaboração daquele documento.

2 - Para os efeitos do disposto no número anterior, a SRU deverá comunicar publicamente a conclusão da elaboração de um projecto base de documento estratégico através da afixação de avisos em todos os edifícios integrados na unidade de intervenção.

3 - Os interessados poderão, durante o prazo de 20 dias contados da afixação dos avisos, apresentar à SRU as sugestões e críticas que entenderem, devendo esta facultar-lhes para consulta o projecto base e todos os elementos relevantes relativos ao mesmo.

Artigo 17.º

Notificação aos proprietários e sujeição a registo

1 - Excepto na situação prevista no n.º 5 do artigo 15.º, uma vez concluída a elaboração do documento estratégico, a SRU deverá notificar os proprietários, demais titulares de direitos reais conhecidos e arrendatários da decisão referida no artigo 15.º, bem como do conteúdo daquele documento, e promover a dinamização do processo com vista à assunção pelos proprietários da responsabilidade de reabilitação.
2 - Relativamente àqueles para cuja propriedade esteja prevista a expropriação no documento estratégico, nomeadamente por o espaço em questão se destinar a arruamentos ou equipamentos públicos, a SRU deverá de imediato dar início às negociações de aquisição da propriedade apresentando a respectiva proposta.
3 - A notificação a que se refere o n.º 1 processa-se através de carta registada a enviar no prazo máximo de cinco dias depois de concluído o documento estratégico.
4 - Sem prejuízo do disposto no artigo 37.º, caso sejam desconhecidos a identificação ou o paradeiro de algum dos proprietários ou titulares de direitos reais, procede-se à citação edital no próprio prédio, pelo prazo de 15 dias, e faz-se publicar anúncio com o mesmo conteúdo do edital num jornal de grande circulação nacional.
5 - O acto de aprovação do documento estratégico fica sujeito a registo, competindo à SRU pedir a sua inscrição no registo predial de cada um dos prédios abrangidos.

Artigo 18.º

Procedimento por via de acordo

1 - Na sequência da notificação do documento estratégico, os proprietários de um mesmo edifício poderão:
a) Assumir directamente a reabilitação do edifício, estabelecendo com a SRU um contrato em que se fixem prazos, quer para a sujeição das obras a autorização ou licença administrativa quer para a execução das mesmas;
b) Acordar com a SRU os termos da reabilitação do seu edifício, encarregando aquela de proceder a essa reabilitação, mediante o compromisso de pagamento das obras acrescido de comissão de gestão a cobrar pela SRU e das demais taxas devidas nos termos da lei.
2 - No caso de as obras a realizar respeitarem a partes comuns do edifício, o acordo dos proprietários será prestado pela assembleia de condóminos, nos termos da lei, sem prejuízo do prazo previsto no artigo seguinte.
3 - Para os efeitos do disposto na alínea b) do n.º 1 do presente artigo, a SRU enviará a cada proprietário uma proposta de contrato, bem como a menção de disponibilidade para dar início imediato às negociações.
4 - O valor das obras referidas na alínea b) do n.º 1 do presente artigo deve corresponder a valores razoáveis de mercado e a comissão de gestão deve ser calculada tendo em vista o equilíbrio orçamental da SRU e não objectivos lucrativos.

Artigo 19.º

Prazo

1 - O acordo dos proprietários a que se refere o artigo anterior deve ser prestado no prazo máximo de 60 dias contado da data em que a notificação do documento estratégico se considera efectuada, prorrogável por decisão da SRU.

2 - O silêncio equivale a falta de acordo.

Artigo 20.º

Intervenção forçada

1 - Na falta do acordo de todos os proprietários sobre a reabilitação da sua fracção, ou de deliberação favorável da assembleia de condóminos quanto à reabilitação das partes comuns, a SRU toma directamente a seu cargo a tarefa de reabilitação do edifício ou de parte deste, conforme o disposto no número seguinte, devendo para o efeito adquirir a propriedade daqueles que não consentiram na reabilitação, ou, se necessário, do edifício, quando se trate da reabilitação de partes comuns.

2 - No caso previsto no número anterior, os proprietários que pretendam colaborar na reabilitação da sua fracção deverão:

a) Celebrar um contrato com a SRU, ou com a empresa prevista no artigo 31.º, mediante o qual esta se encarregará de proceder à reabilitação da sua fracção;

b) Proceder eles mesmos às obras na sua fracção, celebrando para o efeito um contrato com a SRU, no qual se comprometam a cumprir prazos e prestem garantias adequadas.

3 - Caso os acordos a que se refere o número anterior não sejam obtidos no prazo de 30 dias a contar do termo do prazo previsto no artigo 19.º, o município ou a SRU poderá proceder à expropriação do imóvel ou fracção.

4 - O disposto no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, aos edifícios não afectos ao regime da propriedade horizontal.

Artigo 21.º

Expropriação por utilidade pública

1 - Caso tal se revele necessário, a SRU procederá à expropriação dos imóveis ou fracções a reabilitar nos termos do Código das Expropriações, aprovado pela Lei n.º 168/99, de 18 de Setembro, com as especificidades previstas neste diploma.

2 - Os expropriados gozam de todos os direitos e garantias consagrados no Código das Expropriações, salvo os que sejam expressamente afastados por este diploma.

3 - Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 13.º do Código das Expropriações, são consideradas de utilidade pública as expropriações dos imóveis e direitos a eles relativos para a execução das operações de reabilitação urbana previstas neste diploma.

4 - A propriedade dos imóveis expropriados será adquirida pela SRU.

Artigo 22.º

Servidões

1 - Podem ser constituídas as servidões necessárias à reinstalação e funcionamento das actividades localizadas nas zonas de intervenção.

2 - No caso de tal se revelar necessário, à constituição das servidões aplica-se o regime previsto no Código das Expropriações, para a expropriação por utilidade pública.

Artigo 23.º

Posse administrativa

As expropriações previstas neste diploma têm carácter de urgência, podendo a SRU tomar posse administrativa imediata do bem expropriado.

Artigo 24.º

Indemnização

1 - No cálculo do montante das indemnizações seguem-se os critérios previstos nos artigos 23.º e seguintes do Código das Expropriações, com as especificidades constantes do presente artigo.

2 - O montante da indemnização calcula-se com referência à data da declaração de utilidade pública e deve corresponder ao valor real e corrente dos imóveis expropriados no mercado, sem contemplação das mais-valias resultantes da reabilitação da zona de intervenção e do próprio imóvel.

3 - Quando esteja em causa a expropriação de edifícios ou construções e respectivos logradouros, a justa indemnização deve corresponder ao valor da construção existente, atendendo-se, designadamente, aos elementos referidos no n.º 1 do artigo 28.º do Código das Expropriações e ao valor do solo com os edifícios ou construções nele implantados.

4 - Para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 28.º do Código das Expropriações, na expropriação de edifícios ou fracções com contratos de arrendamentos anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, na redacção em vigor, o valor a considerar é o das rendas a valores de mercado e não o das efectivamente recebidas pelo expropriado.

Artigo 25.º

Direito de preferência dos antigos proprietários

1 - No momento da primeira alienação das fracções ou imóveis já reabilitados, os antigos proprietários dos bens expropriados terão direito de preferência.

2 - A entidade que pretenda vender o bem reabilitado deverá notificar o antigo proprietário da sua intenção, com indicação do preço proposto, por meio de carta registada com aviso de recepção, tendo aquele o prazo de oito dias para declarar se pretende readquirir o bem.
3 - O preço proposto deve corresponder ao preço base pelo qual o bem será colocado no mercado, no caso de o antigo proprietário não exercer a preferência.
4 - Caso, na sequência do não exercício do direito de preferência previsto nos números anteriores, a entidade expropriante apenas venha a encontrar comprador por um preço inferior ao preço base deverá novamente notificar o antigo proprietário, comunicando-lhe o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato, para exercício de segundo direito de preferência, no prazo de oito dias.
5 - O direito de preferência estabelecido neste artigo prevalece sobre o direito de preferência estabelecido na lei a favor do arrendatário na venda do local arrendado.

Artigo 26.º

Direitos dos arrendatários habitacionais

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a expropriação faz caducar o arrendamento para habitação, aplicando-se o disposto no artigo 30.º do Código das Expropriações.
2 - Para além do disposto no artigo 30.º do Código das Expropriações, e sem prejuízo de chegarem a acordo noutros termos com a SRU ou com o município, no caso de imóveis que não se destinem a ser demolidos durante a operação de reabilitação ou que, sendo demolidos, se destinem a ser reconstruídos, desde que, em ambas as situações, para eles esteja prevista a manutenção de fracções destinadas a habitação, os arrendatários têm ainda direito de:
a) Optar pela suspensão do contrato de arrendamento pelo período em que, por força das operações de reabilitação, não possam ocupar o imóvel, seguindo-se o regime de actualização de renda previsto no artigo seguinte;
b) Optar pela manutenção do contrato, com aumento de renda nos termos do artigo seguinte, no caso de não ser necessário desocupar a fracção durante as obras.
3 - Findas as obras, os arrendatários que tenham optado pela suspensão do contrato têm direito de reocupar a respectiva fracção, ou, não havendo fracção que lhe corresponda na nova planta, outra no mesmo imóvel, ou no imóvel construído no mesmo local da unidade de intervenção de que a SRU ou o município sejam ou venham a ser proprietários por força da operação de reabilitação urbana, que satisfaça as necessidades do seu agregado.
4 - Tendo presente o disposto no número anterior, no caso de o número de fogos do imóvel que se destina a habitação e de que a SRU ou o município sejam ou venham a ser proprietários na sequência da operação de reabilitação ser inferior ao número de arrendatários com o direito a que se refere o n.º 2, o direito à suspensão do contrato é conferido segundo o seguinte regime de prioridade:

a) Em primeira prioridade, os mais idosos;
b) Em igualdade de circunstâncias daqueles, os de rendimentos mais baixos;
c) Se a igualdade de circunstâncias se mantiver, os titulares de arrendamentos mais antigos.
5 - Com a expropriação, a posição contratual dos senhorios nos contratos de arrendamento transmite-se para a SRU ou para o município.
6 - A opção dos arrendatários a que se refere o n.º 2 deve ter lugar na fase de expropriação amigável, devendo a entidade expropriante informar os arrendatários expressamente dessa possibilidade e do respectivo prazo de exercício.
7 - A SRU ou o município, se for o caso, devem assegurar o realojamento durante o período das obras daqueles arrendatários habitacionais que optem pela suspensão do contrato.
8 - Para os efeitos de realojamento temporário, o município ou a SRU podem optar por instalar os arrendatários em unidades residenciais, podendo propor-lhes essa solução para efeitos do acordo a que se refere o n.º 2.
9 - Por unidade residencial entende-se prédio urbano, ou parte dele, destinado ao alojamento em ambiente semi-independente, garantindo áreas independentes, designadamente quartos e instalações sanitárias, áreas independentes ou não para confecção de refeições, e partilha de algumas funções comuns, como a assistência e serviços.
10 - O disposto no n.º 2 do presente artigo não se aplica aos arrendatários que disponham no mesmo concelho, ou em concelho limítrofe, de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.

Artigo 27.º

Regime especial de actualização de renda

1 - No caso de os arrendatários previstos no artigo anterior optarem pela suspensão do contrato, a respectiva renda será actualizada, segundo critérios de mercado, até ao limite de:
a) 10% do rendimento líquido mensal do agregado familiar, caso este não exceda dois salários mínimos nacionais;
b) 15% do rendimento líquido mensal, nos restantes casos.
2 - O limite máximo a que se refere o número anterior será fixado pela SRU ou pelo município, com base nos valores de mercado apurados e nas declarações de IRS dos membros do agregado familiar do arrendatário relativas ao ano anterior ao da fixação da renda.
3 - Caso o limite máximo a que se refere o n.º 1 seja inferior ao valor da renda já praticada não haverá lugar a actualização da renda.
4 - Caso o arrendatário não forneça à SRU ou ao município os elementos a que se refere o n.º 2, no prazo que lhe for fixado, não inferior a 10 dias, considera-se que renunciou ao direito à manutenção ou suspensão do contrato.

5 - Salvo acordo em contrário das partes, o valor fixado pela SRU ou pelo município passa a constituir o valor da renda, imediatamente aplicável no mês em que os arrendatários reocupem a fracção ou, no caso previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo anterior, no mês seguinte ao da notificação do mesmo.
6 - A decisão da SRU ou do município a que se refere o n.º 2 pode ser impugnada nos tribunais administrativos de círculo territorialmente competentes, de cuja sentença não cabe recurso.
7 - As rendas fixadas nos termos deste artigo vigorarão, no mínimo, durante períodos de 12 meses, devendo os arrendatários apresentar anualmente à SRU, ou ao município, depois de extinta aquela, as declarações de IRS dos membros do respectivo agregado familiar para efeitos de eventual aumento de renda, no caso de, por aplicação do disposto no n.º 1 deste artigo, o valor desta passar a ser mais elevado.

Artigo 28.º

Direito de preferência dos arrendatários habitacionais

1 - Os arrendatários habitacionais cujos contratos de arrendamento caduquem como consequência da expropriação têm direito de preferência em qualquer arrendamento que o proprietário pretenda celebrar até 18 meses a contar da emissão do alvará de utilização que tenha como objecto a respectiva fracção ou imóvel depois de reabilitado.
2 - O direito de preferência referido no número anterior é extensível às situações em que, na sequência da reabilitação, à fracção anteriormente ocupada pelo arrendatário corresponda outra com a mesma localização na planta, ainda que com maior ou menor área, ou com diversa disposição interna.
3 - A notificação para efeitos do exercício do direito de preferência é efectuada para a morada que o arrendatário tiver indicado à entidade expropriante, e o referido direito deve ser exercido no prazo de oito dias a contar da recepção da notificação.

Artigo 29.º

Direitos dos arrendatários não habitacionais

1 - No caso de arrendamentos comerciais para cuja fracção esteja prevista a utilização comercial depois da operação de reabilitação urbana, o arrendatário tem o direito de optar entre a indemnização por caducidade do arrendamento e a reocupação da fracção nos termos de um novo contrato de arrendamento, mediante o pagamento de uma renda calculada com base em valores de mercado, sem prejuízo da indemnização pela interrupção da actividade durante o período de realização das operações de reabilitação.
2 - Na falta de acordo, a renda a que se refere o número anterior será fixada por um tribunal arbitral necessário, cujo regime consta do artigo seguinte.
3 - A opção a que se refere o n.º 1 deve ter lugar durante a fase de expropriação amigável.

4 - Caso a decisão arbitral seja proferida em data posterior à da reocupação do imóvel ou fracção, a renda será devida desde a data da reocupação mas sobre os montantes já vencidos não incidirão quaisquer juros.

5 - O disposto neste artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, aos contratos de arrendamento para indústria, para o exercício de profissões liberais e para outros fins não habitacionais.

Artigo 30.º

Regras aplicáveis ao tribunal arbitral

1 - O tribunal arbitral previsto no n.º 2 do artigo anterior é constituído por três árbitros.

2 - A parte que pretende promover a arbitragem comunicará à outra parte, por correio registado ou telefax, o requerimento arbitral, do qual conste o valor da renda que considera adequada e os respectivos fundamentos de facto e de direito, bem como a nomeação de um árbitro.

3 - A outra parte dispõe de 10 dias úteis para contestar, devendo indicar o valor da renda que considera adequado e os respectivos fundamentos de facto e de direito, bem como nomear um árbitro.

4 - A falta de contestação no prazo previsto no número anterior equivale à confissão do pedido.

5 - Caso a parte requerida recorra ao apoio judiciário na modalidade de nomeação de patrono, o prazo previsto no n.º 3 apenas começa a contar a partir da data da notificação ao patrono nomeado da sua designação, ou a partir da notificação ao requerente do pedido de nomeação de patrono da respectiva decisão de indeferimento.

6 - A não apresentação de requerimento para efeitos de apoio judiciário na modalidade de nomeação de patrono no prazo de 10 dias úteis a contar da data da notificação do requerimento arbitral equivale igualmente à confissão do pedido.

7 - Os dois árbitros deverão, em 10 dias úteis, nomear, por acordo, um terceiro árbitro, que presidirá.

8 - Caso no prazo previsto no número anterior não se verifique acordo entre os dois árbitros, estes deverão notificar as partes da falta de acordo, podendo qualquer delas, de imediato, requerer ao presidente do tribunal da relação da área do imóvel a nomeação do terceiro árbitro.

9 - Constituído o tribunal, este fixará, ouvidas as partes, as regras processuais aplicáveis, tendo presente, nomeadamente, os princípios da descoberta da verdade material, do contraditório e da celeridade processual.

10 - A decisão arbitral deve ser proferida no prazo de três meses a contar da constituição do tribunal, prazo este prorrogável pelo tribunal apenas em casos de absoluta necessidade.

11 - Da decisão tomada pelo tribunal arbitral cabe recurso sobre matéria de direito para o tribunal da relação competente em função do lugar da situação do imóvel.

12 - Cada parte suporta os custos com o árbitro que nomear e com o seu patrono, bem como os custos próprios com comunicações e produção de prova.
13 - Aos demais custos, nomeadamente referentes aos honorários do terceiro árbitro e às despesas de instalação e funcionamento do tribunal, são aplicáveis as regras gerais sobre custas.
14 - As partes podem, em alternativa, acordar em recorrer à mediação, a árbitro único ou a arbitragem institucionalizada para dirimir o litígio sobre o montante da renda.

Artigo 31.º

Contratos com parceiros privados

1 - A SRU poderá celebrar contratos de reabilitação urbana com parceiros privados que se encarregarão de executar a reabilitação da unidade ou unidades de intervenção, ou de parte destas.
2 - A escolha dos parceiros privados será feita através de concurso público, o qual deverá respeitar prazos adequados de apresentação das propostas e os demais princípios concursais.
3 - Caso o concurso fique deserto, o contrato poderá ser celebrado por ajuste directo, desde que o seja em condições substancialmente idênticas às estabelecidas para efeitos de concurso.
4 - Caso o processo de reabilitação em causa resulte de documento estratégico aprovado por via de concurso, nos termos do n.º 4 do artigo 15.º, no concurso previsto no presente artigo pode ser considerado como factor de preferência na selecção do concorrente vencedor, em caso de propostas que mereçam, à luz dos outros critérios, ponderação semelhante, o facto de ter vencido o anterior concurso.

Artigo 32.º

Intervenção directa da SRU

1 - Competirá à SRU promover directamente a reabilitação urbana:
a) Nos casos em que opte por não celebrar contrato de reabilitação urbana;
b) Nos casos em que o concurso a que se refere o n.º 2 do artigo anterior fique deserto e não recorra ao ajuste directo previsto no n.º 3 do mesmo artigo.
2 - Atendendo à urgência das intervenções, as SRU ficam isentas da aplicação do disposto no regime das empreitadas de obras públicas relativamente às empreitadas de valor inferior ao estabelecido para efeitos de aplicação da directiva da União Europeia relativa à coordenação de processos de adjudicação de obras públicas.

Artigo 33.º

Concurso público

Compete às SRU aprovar o programa de cada um dos concursos a que se refere o n.º 2 do artigo 31.º, devendo do mesmo constar, designadamente:
a) A identificação do objecto do concurso, incluindo a delimitação clara da área a reabilitar;

b) Os requisitos de admissão dos concorrentes no que respeita às exigências de idoneidade, habilitações profissionais e capacidades técnicas, económicas e financeiras mínimas;
c) Os prazos de prestação de esclarecimentos e de apresentação das propostas;
d) O modo de apresentação das propostas;
e) Os critérios de adjudicação e respectivas ponderações;
f) A existência, ou não, de uma fase de negociações com um ou mais candidatos;
g) O prazo durante o qual os concorrentes ficam obrigados a manter as suas propostas.

Artigo 34.º

Contrato de reabilitação urbana

1 - O parceiro privado escolhido celebrará com a SRU um contrato de reabilitação urbana, através do qual se obriga a proceder à reabilitação de unidade ou unidades de intervenção, ou de parte destas.
2 - Pode o contrato de reabilitação urbana prever a transferência para o parceiro privado dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respectivos proventos, podendo, nomeadamente, ficar acordada a aquisição do direito de propriedade ou do direito de superfície dos bens a reabilitar por parte deste, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da SRU.
3 - A transferência do direito de propriedade ou do direito de superfície da SRU para terceiros, nomeadamente para o promotor privado, apenas será válida após o processo de reabilitação do imóvel em causa estar concluído.
4 - O contrato de reabilitação urbana deverá regular, designadamente:
a) A transferência, ou não, para o parceiro privado da obrigação de aquisição dos prédios existentes na área em questão, sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável;
b) A responsabilidade pela condução dos processos expropriativos que se revelem necessários para aquisição da propriedade pela SRU ou pelo município;
c) O modo de pagamento entre as partes do valor das indemnizações devidas por força das expropriações;
d) A obrigação de preparar os projectos a submeter a licenciamento, de os submeter a licenciamento, de promover as obras de reabilitação urbana e de requerer as respectivas licenças de utilização;
e) Os prazos em que as obrigações das partes devem ser cumpridas;
f) As contrapartidas a pagar por qualquer das duas partes contratantes, as quais poderão ser fixadas em espécie;
g) O eventual dever do parceiro privado procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação da respectiva fracção sobre os termos da reabilitação da mesma e a

eventual cessão da posição contratual da SRU a favor do parceiro privado, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os proprietários;
h) O eventual dever da SRU ou do parceiro privado por conta desta de proceder ao realojamento temporário dos arrendatários que pretendam reocupar o imóvel reabilitado;
i) As garantias de boa execução do contrato a prestar pelo parceiro privado.

Artigo 35.º

Poderes de fiscalização das SRU

1 - Compete às SRU fiscalizar o cumprimento por parte dos parceiros privados contratados das obrigações assumidas através do contrato de reabilitação urbana.
2 - Compete às SRU fiscalizar a execução das obras de reabilitação.
3 - Os parceiros privados contratados, bem como os proprietários dos imóveis, devem colaborar com os municípios e com as SRU no exercício da fiscalização, permitindo-lhes o acesso aos imóveis e aos documentos relativos à reabilitação urbana que esta solicitar.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 36.º

Procedimento de reabilitação conduzido pelos municípios

Os municípios que assumam tarefas de reabilitação urbana em zonas históricas ou áreas de recuperação e reconversão urbanística, sem intervenção de SRU, podem optar por seguir o regime previsto neste diploma, incluindo o regime previsto no n.º 2 do artigo 32.º.

Artigo 37.º

Conceito de titulares de direitos reais

Para os efeitos dos procedimentos de reabilitação urbana regulados por este diploma, consideram-se titulares de direitos reais sobre os edifícios ou fracções aqueles que no registo predial, na matriz ou em títulos bastantes de provas que exibam figurem como titulares de tais direitos, sempre que se trate de prédios omissos ou haja manifesta desactualização dos registos e das inscrições aqueles que pública e notoriamente forem tidos como tais.

Artigo 38.º

Regime especial de constituição de propriedade horizontal

1 - No âmbito dos procedimentos da reabilitação urbana previstos no presente diploma, pode ser constituída propriedade horizontal relativamente a fracções que não reúnam as condições

previstas no artigo 1415.º do Código Civil, sob condição resolutiva de virem a satisfazê-las no termo das operações de reabilitação urbana.

2 - A falta de observância dos requisitos previstos no artigo 1415.º do Código Civil no termo das operações de reabilitação urbana importa a sujeição do prédio ao regime de compropriedade, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1416.º do Código Civil.

Artigo 39.º

Suprimento de incapacidade de menores, inabilitados ou interditos

As SRU têm legitimidade para requerer judicialmente o suprimento da incapacidade de menores, inabilitados ou interditos que sejam titulares de direitos reais sobre imóveis objecto dos procedimentos de reabilitação urbana previstos no presente diploma.

Artigo 40.º

Contratos-programa

As SRU podem celebrar contratos-programa com o Estado, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no Decreto-Lei n.º 384/87, de 24 de Dezembro, na redacção em vigor.

Artigo 41.º

Fundos de investimento imobiliário

1 - Para a execução da reabilitação urbana, poderão constituir-se fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular.

2 - A subscrição de unidades de participação nos fundos referidos no número anterior pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou fracções a reabilitar.

3 - Para o efeito previsto no número anterior, o valor dos prédios ou fracções será determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por dois avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designados.

4 - As entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário podem concorrer aos concursos a que se refere o artigo 31.º, para efeitos da celebração do contrato de reabilitação a que se refere o artigo 34.º.

5 - Em tudo o que não contrarie o presente artigo aplica-se o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular estabelecido no Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março.

6 - Os Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Habitação podem regulamentar o disposto no presente artigo através de portaria conjunta, designadamente no que respeita à aplicação dos artigos 20.º e 31.º aos fundos de investimento imobiliário.

Artigo 42.º

Dever de cooperação

Todas as entidades públicas e privadas devem cooperar activa e empenhadamente na prossecução do interesse público de reabilitação urbana.

Artigo 43.º

Aplicação a procedimentos em curso

1 - Sem prejuízo dos direitos adquiridos, o regime previsto neste diploma aplica-se aos procedimentos de reabilitação urbana já iniciados.

2 - Pode ser atribuído às SRU que venham a ser constituídas o exercício de competências relativas a procedimentos de reabilitação já indicados.

3 - Os municípios com procedimentos de reabilitação em curso poderão transferir as respectivas posições contratuais para as SRU que venham a constituir.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 17 de Janeiro de 2004.

José Manuel Durão Barroso - Maria Manuela Dias Ferreira Leite - Maria Celeste Ferreira Lopes Cardona - Carlos Manuel Tavares da Silva - Pedro Manuel da Cruz Roseta - António Pedro de Nobre Carmona Rodrigues - Amílcar Augusto Contel Martins Theias.

Promulgado em 26 de Abril de 2004.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 27 de Abril de 2004.

O Primeiro-Ministro, José Manuel Durão Barroso.