

Faculdade de Letras da Universidade do Porto

Mestrado em Riscos, Cidades e Ordenamento do Território



Desenvolvimento Urbano e Reutilização

Urbana: O Caso de Valongo

Susana Luísa Carvalho Machado

Porto, 2010

Faculdade de Letras da Universidade do Porto
Mestrado em Riscos, Cidades e Ordenamento do Território

Desenvolvimento Urbano e Reutilização Urbana: o caso de Valongo

Dissertação de Mestrado em Riscos,
Cidades e Ordenamento do Território apresentada
na Faculdade de Letras da Universidade do Porto

Orientador: Prof. Dr. José Alberto Rio Fernandes

Susana Luísa Carvalho Machado

Porto, 2010

Resumo

Institucionalizado em 1987, através do Relatório de Brundtland, como “*o desenvolvimento que visa ir ao encontro das necessidades e das aspirações do presente, sem comprometer as do futuro*” (W.E.C.D., 1991), as bases do desenvolvimento sustentável começaram a ser lançadas com o trabalho de Malthus, no séc. XVIII e viriam a ganhar dimensão com os efeitos da industrialização e da urbanização a partir do séc. XIX. Contudo, os marcos mais determinantes do seu aparecimento seriam a Conferência de Estocolmo, em 1972 e a Conferência do Rio, em 1992, onde se viria a consagrar a correlação entre ambiente e desenvolvimento e a importância desta temática na actualidade, através do estabelecimento do programa de acção para o desenvolvimento sustentável: a Agenda 21 (Guery, 2004).

Independentemente da complexidade, tensões e desafios associados a este conceito, o desenvolvimento sustentável, nomeadamente na sua associação ao processo de urbanização, corresponde a uma mudança paradigmática importante na forma de encarar o crescimento económico e a pressão que o Homem exerce sobre os recursos naturais. Nesta dimensão, as cidades e em particular os espaços de urbanização recente, exercem um impacto especialmente significativo, sendo por isso, elementos centrais na reflexão e acção orientadas para a sustentabilidade, muitas vezes centradas sobre a melhor forma urbana.

Não obstante toda a discussão em torno do compacto e fragmentado, denso ou disperso, verifica-se que o processo de expansão urbana tem estado, em Portugal, na origem da criação de vazios urbanos, em especial em torno das grandes cidades e nas últimas décadas – tanto na cidade consolidada, onde prevalece uma tendência de abandono, como na cidade expandida, onde as insuficiências do planeamento e gestão urbanísticas e a pressão imobiliária estão na base de uma sobreconstrução face à procura existente – tendo como consequências o desperdício de recursos naturais e económicos que é importante contrariar, no sentido de obter uma cidade mais sustentável.

Tendo por desafio a aplicação dos princípios ambientais, ditos da política dos 3R's (reduzir, reciclar, reutilizar) ao urbanismo, pretende-se, através da análise da situação do edificado vazio da cidade de Valongo e com a realização de entrevistas, produzir uma reflexão que contribua para uma melhor compreensão das causas, consequências e medidas de política associáveis aos vazios edificados, vistos também como recursos urbanos subaproveitados.

Abstract

Institutionalized in 1987, through the Brundtland Report, as “*the development that seeks to meet the needs and aspirations of the present, without compromising the ability of future generations to meet their own needs*” (W.E.C.D., 1991), the foundations of sustainable development were launched with the work of Malthus, in the XVIIIth century and would gain dimension with the effects of industrialization and urbanization from the XIXth century.

However, the most important landmarks of it's appearing would be the Stockholm Conference in 1972 and the Rio Conference in 1992, where it was established the correlation between environment and development and the importance of this theme today, through the establishment of an action program for sustainable development: the Agenda 21 (Guery, 2004).

Regardless of the complexity, tensions and challenges associated with this concept, sustainable development, particularly in its association with the urbanization process, it represents a significant paradigm shift in the way of looking at economic growth and the pressure that Men exerts on the natural resources. In this dimension, cities and specifically spaces of recent urbanization play a particularly significant role and are therefore central elements in the reflection and action geared to sustainability, often focused on the best urban form.

Despite all the discussion about the compact and sprawl, it appears that the process of urban expansion has been in Portugal behind the creation of urban voids, specially around large cities and in recent decades - both the consolidated city, where the trend of abandonment prevails, as in the emerging city, where the insufficient urban planning and management and real estate pressure are the basis of an over construction on the demand - with consequences in a waste of natural and economic resources which are important to counteract in order to achieve a more sustainable city.

Having as a challenge the application of environmental principles, known as policy of the 3Rs (reduce, recycle, reuse), it is intended, through the analysis of the void dwellings in the city of Valongo and by conducting interviews, to produce a reflection that contributes to a better understanding of the causes, consequences and policy measures associated to void dwellings, also viewed as underused urban resources.

Agradecimentos

Ao concluir este trabalho, não poderia deixar de agradecer a todos aqueles que me apoiaram e cuja colaboração, directa ou indirecta, contribuiu para o resultado final.

Ao meu orientador, pelo acompanhamento que me deu ao longo de todo o trabalho, mas sobretudo por ter sabido motivar-me e cativar-me para o tema, desde o primeiro momento. Por todas as críticas, pelas sugestões metodológicas e bibliográficas e por ter facilitado alguns dos contactos essenciais para a realização do estudo de caso.

Ao Prof. Dr. Álvaro Domingues, ao Prof. Dr. Paulo Pinho, Prof. Dr. José Alberto Rio Fernandes, ao Arquitecto Victor Sá, à Arquitecta Isabel Matias, ao Eng.º Ramiro Teixeira, ao Dr. Nuno Quental, ao Dr. Marco Lopes e ao Dr. Pascal Pereira, por tão gentilmente se terem disponibilizado a responder às entrevistas, enriquecendo o conteúdo da investigação.

À Câmara Municipal de Valongo, por ter facultado informação geográfica essencial ao desenvolvimento do estudo de caso, mais especificamente ao Departamento de Urbanismo nas pessoas do arq.º Eduardo Leite e arq.º Victor Sá e ao arq.º António Costa do Gabinete de Revisão do PDM pela disponibilidade e ajuda na selecção da informação mais pertinente.

Ao meu Pai, à minha Mãe e à minha irmã pelo apoio que me deram, não só nesta etapa, como em todas na minha vida, por serem o pilar no qual sempre posso suportar os meus pesos, o refúgio onde sempre posso voltar.

Ao Frederico pela paciência, pelas críticas e sugestões, por sempre estar disponível.

A todos aqueles que, de forma mais ou menos efémera, cruzaram o meu caminho, contribuindo para aquilo que hoje sei e sou...o meu muito obrigada.

Índice

RESUMO

ABSTRACT

AGRADECIMENTOS

ÍNDICE	4
ÍNDICE DE FIGURAS	5
1- INTRODUÇÃO	6
2 - ENQUADRAMENTO TEÓRICO	12
2.1- Desenvolvimento sustentável	12
2.2. A cidade sustentável	20
2.3 - Os 3 R's para as cidades	32
2.4 – A reutilização de vazios urbanos	38
3– A REUTILIZAÇÃO URBANA EM VALONGO	44
3.1. -O Objecto de estudo e a abordagem metodológica	44
3.2. Os vazios e a reutilização em Valongo	58
4- CONCLUSÃO	83
BIBLIOGRAFIA	91
ANEXOS	99

Índice de Figuras

Figura 1: Características da Cidade sustentável.....	24
Figura 2: Situação dos alojamentos vagos em Valongo (INE, 2001)	48
Figura 3: Limite da área de estudo.....	49
Figura 4: Edifícios segundo tipo de vazio.....	58
Figura 5: Edifícios vazios por época de construção e estado de conservação.....	59
Figura 6: Edifícios vazios segundo a função original	59
Figura 7: Área dos edifícios (em m ²), segundo o tipo de vazio	60
Figura 8: Distribuição dos edifícios segundo o tipo de vazio	62
Figura 9: Distribuição dos edifícios vazios de função predominantemente residencial.....	64
Figura 10: Distribuição dos edifícios vazios segundo a função	65
Figura 11: Distribuição dos edifícios vazios segundo o estado de conservação	67
Figura 12: A problemática dos vazios urbanos segundo a óptica do desenvolvimento sustentável.....	86
Figura 13: Soluções para os vazios urbanos numa lógica de desenvolvimento sustentável	88

1- Introdução

Justificação do tema

Ainda que se trate de um conceito em permanente construção, o desenvolvimento sustentável tem sido uma temática de crescente importância no panorama mundial, desde a sua oficialização, em 1987, no Relatório Brundtland. Não obstante a popularização relativamente recente do conceito, as temáticas relacionadas com o ambiente e desenvolvimento há já várias décadas vinham a ser debatidas, centrando-se uma parte significativa da problemática no crescimento exponencial das áreas urbanas e da pressão que o processo de povoamento e urbanização exerce sobre os recursos naturais e os próprios sistemas urbanos.

O urbano é, por isso, um ponto fulcral no estudo da sustentabilidade, ao mesmo tempo que as cidades constituem um veículo fundamental para impulsionar o desenvolvimento sustentável (Amado, 2009), pelo que se multiplicam as reflexões e iniciativas sobre a cidade e forma urbana sustentável, entre as quais de destacar, segundo a Carta para as Cidades Europeias (1996), o Programa das Cidades Sustentáveis das Nações Unidas, em 1990, a publicação da OCDE Environmental Policies for Cities in the 1990s e, em Junho de 1992, a Conferência das Nações Unidas sobre Ambiente e Desenvolvimento (CNUAD), no Rio de Janeiro, onde as atenções mundiais se focaram na necessidade de impulsionar o desenvolvimento sustentável à escala global, através da Agenda 21 Local. Mais recentemente, a Carta de Leipzig para as Cidades Sustentáveis (2007) reafirma o papel das políticas urbanas para a sustentabilidade das comunidades.

Da mesma forma que a definição de desenvolvimento sustentável é ainda difícil, talvez por se tratar de um conceito recente e em permanente evolução, também não é fácil atingir um consenso relativamente à definição de cidade sustentável e particularmente quanto à existência ou não de uma forma urbana sustentável.

É, de facto, bastante aceso o debate entre os defensores do compacto, que afirmam ser necessário conter a expansão urbana, de modo a produzir um menor impacto no meio físico, e os defensores do disperso que, não se opondo às vantagens apontadas pelas teorias anteriores, argumentam que a relação entre a compactação e a sustentabilidade não é causal e muito menos apresenta fundamentos científicos comprovados, ao mesmo tempo que tende a não considerar as motivações pessoais dos indivíduos que, não raras vezes, se encontram na base da motivação da procura das áreas periféricas para viver.

Ainda que não pretenda concluir o que inúmeros defensores do compacto e disperso não conseguiram comprovar, é objectivo deste trabalho reflectir sobre os impactos da dispersão urbana, manifestos sobre a forma de vazios urbanos e o papel que a política dos 3 R's (sobretudo a reutilização) aplicada às cidades poderá ter na minimização dos mesmos, já que, independentemente do debate compacto vs disperso, a existência de construções vazias no interior do espaço urbano, constitui um desperdício de recursos, aos mais diversos níveis que importa considerar.

O processo de expansão urbana tem sido invariavelmente acompanhado, nas últimas décadas, pela criação de vazios urbanos, quer seja na cidade consolidada, onde ainda não se conseguem sentir os efeitos das inúmeras tentativas de inverter a tendência abandono do centro, provocada pelo processo de suburbanização, quer seja na cidade expandida, onde as insuficiências de planeamento e a pressão imobiliária estão na base de uma sobreconstrução, relativamente à procura, criando áreas que, não sendo ocupadas, são deixadas ao abandono, originando vazios que mais do que físicos, são também funcionais e sociais.

Se por um lado temos as cidades a crescer em número de habitantes e quantidade de solo urbanizado, por outro é inegável que, muito desse solo não se encontra efectivamente utilizado, constituindo áreas problemáticas e, muitas vezes, degradadas das cidades, com custos elevados para as autarquias, não só em termos de investimento económico para a sua recuperação, mas também dos problemas sociais que tendem a originar-se nessas áreas. O crescente processo de expansão urbana e multiplicação de vazios urbanos, associado às tentativas de criar cidades cada vez mais sustentáveis, evidencia a necessidade de procurar e encontrar soluções urbanas mais eficazes.

Existindo já vários instrumentos de gestão e planeamento do espaço urbano, importa reflectir em novas formas de pensar a cidade como um todo, de uma forma coerente e flexível, de modo a regular toda a sua complexidade.

Essencial na redução da cidade é a contenção da expansão urbana. Para tal, é necessário um perfeito conhecimento do que existe no espaço urbano, do que está a ser sub-aproveitado ou é inútil ao mesmo, podendo ser reutilizado para outros fins, evitando o crescimento da cidade para novas áreas, muitas vezes em detrimento de espaços verdes, reciclando modos de utilizar e planear cidade.

É neste contexto que se enquadra o âmbito desta investigação, que partindo do artigo “O Urbanismo Sustentável”, onde Fernandes (2007b) procura estabelecer uma

transposição da política dos 3 R's ambiental para o campo urbano, tenta perceber a adequabilidade desta aplicação, focando-se particularmente na reutilização urbana.

Esta não pretende de forma alguma propor uma metodologia, mas antes constituir uma reflexão sobre a pertinência de ampliar o âmbito de acção da política dos 3 R's ao urbanismo, partindo da lógica de globalidade e concertação das acções, defendida pelo desenvolvimento sustentável.

Deste modo, o desenvolvimento deste trabalho, assumindo como hipótese de investigação que os vazios edificados constituem recursos subaproveitados no espaço urbano, que mediante reutilização poderão contribuir para atingir uma cidade mais compacta e sustentável, apresenta a seguinte questão de partida: Poderá o processo de reutilização de edificado, em Valongo, contribuir para a contenção da expansão urbana e a obtenção de uma cidade mais sustentável?

Metodologia

A organização do presente trabalho segue uma linha de investigação tradicional. A introdução, na qual se efectua o enquadramento do objecto de estudo, dos objectivos do mesmo e a descrição da metodologia empregue, bem como as limitações encontradas, constitui o primeiro capítulo.

A questão de partida, anteriormente apresentada, pretende constituir o fio condutor para a investigação, cujos objectivos passam pela compreensão das lógicas de funcionamento da reutilização urbana em Valongo, reflectindo sobre as causas e consequências da existência de vazios urbanos construídos no perímetro urbano analisado no caso de estudo.

Como tal, a investigação dividiu-se em dois momentos de trabalho distintos, que correspondem a duas partes fundamentais do trabalho: o enquadramento teórico e o estudo de caso.

Neste primeiro momento procedeu-se à pesquisa bibliográfica, para compreender e enquadrar a problemática tratada, tentando obter abordagens diversificadas dos fenómenos em estudo, que são apresentadas no segundo capítulo, que corresponde à revisão do estado da arte dos conceitos fundamentais para esta dissertação, pelo que este se encontra subdividido em quatro pontos.

No primeiro ponto, dedicado ao conceito de desenvolvimento sustentável, analisam-se os seus princípios e evolução, bem como os desafios que lhe estão associados.

Tentando aplicar o conceito anterior à realidade urbana, o ponto número dois, discute a definição de cidade sustentável e efectua uma breve reflexão sobre a forma urbana mais adequada ao desenvolvimento sustentável.

Já o terceiro ponto centra-se na política dos 3 R's, analisando os conceitos de redução, reutilização e reciclagem a partir da sua definição original na área do ambiente, reflectindo sobre a possibilidade de os aplicar à realidade urbana.

Por fim, no quarto ponto procura-se analisar o conceito de vazios urbanos e entender de que forma a sua reutilização pode ser empregue e contribuir para a sustentabilidade urbana.

O caso de estudo é exposto no terceiro capítulo, apresentando-se o seu objecto e a abordagem metodológica seguida. Para efectuar o enquadramento da área de estudo recorreu-se à recolha de dados pré-existentes em documentos escritos ou estatísticos, que permitissem uma aproximação à realidade demográfica e sócio-económica da área em questão. Assim, procedeu-se à consulta de relatórios de revisão do PDM e da Rede Social, do projecto Futuro sustentável e ainda, mais específico do objecto de estudo, da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal.

O caso de estudo teve como base o levantamento de campo, no qual a técnica privilegiada foi a observação directa e a realização de entrevistas, que permitiu a recolha de interpretações variadas e ricas, que serviram de elemento de reflexão e análise das questões abordadas.

Em seguida analisa-se o caso de estudo, procedendo-se à discussão dos resultados do levantamento de campo, tendo-se para tal recorrido à construção e interpretação de gráficos e cartografia temática.

A exploração dos resultados obtidos na entrevista foi efectuada tendo em conta a técnica de análise de conteúdo, uma das formas mais comuns de analisar qualitativamente comunicações, extraíndo os seus dados mais relevantes.

Por fim, as conclusões pretendem efectuar uma retrospectiva das grandes linhas de pensamento tratadas e dos novos conhecimentos teóricos adquiridos.

Dificuldades e limitações

A presença de dificuldades e limitações, ao longo da investigação implicaram restrições nos resultados obtidos, pelo que se apresentam as mesmas em seguida.

No que se refere à parte teórica devem assinalar-se algumas dificuldades em encontrar bibliografia que discutisse os conceitos de redução, reutilização e reciclagem,

sobretudo fora da área do ambiente, o que implica que este capítulo se baseie mais na reflexão e análise cuidada das referências encontradas, particularmente o artigo de Fernandes (2007b), o único que assume o ponto de vista considerado no presente trabalho. Neste contexto, torna-se muito difícil distinguir o que é reutilização de reciclagem urbana, sobretudo se nos referirmos apenas aos edifícios.

Por outro lado, na análise dos vazios urbanos constatou-se a existência de uma multiplicidade de significados associados a esta terminologia, bem como a referência a diferentes termos na literatura internacional, muitas vezes com interpretações muito semelhantes ou contraditórias, o que dificultou a definição do objecto considerado no âmbito do caso de estudo.

Já no que se refere ao levantamento de campo foi difícil conseguir identificar os edifícios que efectivamente se encontram vazios. Grande parte do edificado de Valongo encontra-se pobremente conservada, sendo mais complicado observar os sinais de abandono. Para além desta situação, considera-se a possibilidade de alguns dos edifícios, não apresentando sinais evidentes de não estarem habitados, poderem estar ocupados com outros usos, nomeadamente para armazenagem, arrumos ou até criação de animais. No entanto, tal realidade não pode ser observada através de um simples levantamento exterior.

Foi igualmente difícil determinar com precisão quais os edifícios que se encontravam em mais de 50% à venda, uma vez que grande parte dos mesmos não apresentava sinalização indicativa desse facto, tendo o levantamento de se basear maioritariamente na observação de evidências de desocupação.

Para poder analisar mais correctamente o fenómeno em estudo e poder efectuar comparações ou generalizações, seria necessário fazer um levantamento exaustivo das características de todos os edifícios presentes na área de estudo (e não só dos vazios). De igual forma, para poder analisar a total e real dimensão do vazio, teria de se efectuar um levantamento minucioso dos fogos que estão vazios para venda há um longo período de tempo ou que nunca chegaram a ser ocupados, de uma forma mais rigorosa. Seria ainda interessante conhecer a percepção dos habitantes (e não habitantes) face aos vazios e à reutilização urbana. Contudo, tendo em conta a exaustividade desse levantamento e as limitações em termos de tempo, tal não foi possível de concretizar.

Quanto ao tratamento e análise dos resultados obtidos, há que referir que parte da cartografia de base obtida encontrava-se inacabada e/ou desactualizada nas áreas de expansão mais recente, o que condicionou a cartografia temática realizada.

Tendo em conta a impossibilidade de contabilizar exactamente os fogos por ocupar em três dos edifícios levantados, tornou-se impossível calcular com exactidão a área vazia, pelo que os valores apresentados correspondem a uma estimativa por aproximação, tendo por base a ideia de que cerca de 50% do edifício se encontra desocupado.

2 - Enquadramento teórico

2.1- Desenvolvimento sustentável

“O desenvolvimento sustentável visa ir ao encontro das necessidades e das aspirações do presente, sem comprometer as do futuro”. W.C.E.D., 1991:51

O termo desenvolvimento sustentável surge oficialmente, pela primeira vez, em 1987, no “Relatório Brundtland – O Nosso Futuro Comum”, salientando a urgência de se pensar nas questões do desenvolvimento a longo prazo, considerando, não só as necessidades das gerações actuais, mas também as vindouras – *“A humanidade tem capacidade para tornar sustentável o progresso – para assegurar que pode dar satisfação às necessidades presentes sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras poderem satisfazer as de então”* (W.C.E.D., 1991: 17).

Não obstante a terminologia encontrar-se associada a esta data relativamente recente, as origens do conceito de desenvolvimento sustentável não o são de todo. Segundo Miossec *et al* (2004), pode dizer-se que as suas bases começaram a ser lançadas com o trabalho de Malthus, ainda no século XVIII, quando o mesmo se interrogou sobre a capacidade dos recursos naturais responderem ao aumento exponencial da população e, consequentemente, das suas necessidades. Esta ideia viria a ser reforçada no séc. XIX com o despoletar dos efeitos da industrialização e da urbanização, mas apenas nos anos 70, do século passado, com o relatório Meadows do Clube de Roma, começaria a efectiva reflexão sobre os efeitos da acção do Homem na Natureza, dando origem a inúmeros movimentos ecologistas, entre os quais se destaca aquele que viria a ser mais conhecido, a *deep ecology*.

Também para Rouxel (2006) a origem deste conceito é imprecisa, destacando como marcos determinantes para o seu aparecimento o Relatório do Clube de Roma e, mais tarde, o Relatório Brundtland e a Conferência do Rio, em 1992.

A maioria dos autores é unânime, porém, ao apresentar a Conferência de Estocolmo, em 1972, como o primeiro acontecimento marcante na construção do conceito de desenvolvimento sustentável, ao tomar-se consciência da existência de problemas ambientais, sentidos a nível mundial e das falhas evidenciadas pelo modelo capitalista (Brodhag, 2003; Cunha, 2003). Nesta conferência, a tónica da reflexão deixa de ser exclusivamente ambiental/ecologista e passa a centrar-se mais nas questões do

desenvolvimento, começando a esboçar-se o conceito que viria a ser definitivamente proposto em 1987, pelo Relatório Brundtland (Miossec *et al*, 2004).

A correlação entre ambiente e desenvolvimento viria a ser consolidada em 1992, na Conferência do Rio, consagrando a importância desta temática, através do estabelecimento do programa de acção para o desenvolvimento sustentável: a Agenda 21 (Guery, 2004).¹

Para além de definir o conceito, o Relatório Brundtland assume um papel basilar na construção das bases do desenvolvimento sustentável, ao constatar que o processo de crescimento económico é acompanhado de uma “*degradation continue de l’environnement*” (GUERY, 2004: 97) que será transmitida às gerações futuras. Daí surge a necessidade de pensar num novo modelo de desenvolvimento, baseado numa tomada de consciência colectiva, capaz de associar o crescimento económico à preservação dos recursos naturais, transmitindo-os às gerações futuras nas melhores condições possíveis.

Segundo a W.C.E.D. (1991), o desenvolvimento consome uma grande quantidade de recursos naturais, pelo que não é possível separar as questões do desenvolvimento das do ambiente e, apesar das novas tecnologias permitirem uma redução no ritmo de desgaste de alguns recursos naturais, por outro lado, crescem outros problemas, que se manifestam a nível global, como a poluição. Por isso, importa tomar consciência da interdependência espacial e sectorial dos problemas ambientais e económicos, salientando-se o fosso entre países desenvolvidos e países em vias de desenvolvimento.

Segundo esta concepção, o modelo de progresso vivido irá manifestar inevitavelmente insustentabilidade, já que as gerações presentes estão a pedir bens emprestados às gerações futuras, sem terem condições ou intenção de os devolver. Impõe-se, por isso, a adopção de um novo modelo de desenvolvimento capaz de preservar os recursos naturais e a herança cultural existente, já que “*a humanidade tem capacidade para tornar sustentável o progresso – para assegurar que pode dar satisfação às necessidades presentes sem comprometer a possibilidade de as gerações futuras poderem satisfazer as de então*” (W.C.E.D., 1991:17).

¹ Dez anos mais tarde, estes assuntos seriam discutidos mais uma vez na Conferência de Joanesburgo, procedendo-se à elaboração de diagnósticos e tomada de decisões, no âmbito do desenvolvimento sustentável (Brodhag, 2000), demonstrando a multiplicidade de esforços da comunidade mundial, das quais são evidência a Conferência do Clima de Copenagha em 2009 e, em 2012 a “Rio +20” que, para além das questões ambientais irá centrar-se no desenvolvimento sustentável.

Genericamente, alguns autores apontam o conceito de desenvolvimento sustentável como algo vago e demasiado generalista. É, com certeza, um conceito polémico já que esta generalidade proporciona o cruzamento e sobreposição de diferentes interesses e necessidades, sendo difícil a sua gestão e priorização.

Contudo, esta amplitude permite também que o mesmo tenha um campo de acção global e mais duradouro, sendo pouco provável que venha a ficar ultrapassado em alguns anos. Por outro lado, tendo em conta o seu carácter mundial, é necessário que este contenha algum nível de indefinição, seja suficientemente lato, permitindo adaptar-se à realidade e especificidade de cada comunidade, na lógica do “pensar global e agir local”.

Inegável, porém, terá sido o contributo do conceito para lançar o debate e a reflexão sobre a sustentabilidade, tema que desde então tem sido trabalhado e melhorado. De facto, desde a definição apresentada pelo Relatório Brundtland, um número crescente de autores tem-se dedicado a completar e refinar este conceito e as suas diferentes vertentes.

Segundo Thierstein e Decoutère (2003), este conceito apresenta três dimensões de base – social, económica e ecológica, que se referem ao respeito pela integridade ecológica e transmissão da herança cultural, a eficiente utilização de recursos para satisfação das necessidades humanas e a conservação e desenvolvimento do potencial humano e social. Estes consideraram que o conceito engloba também uma dimensão de equidade, transposta pela necessidade de manter a igualdade entre sexos, regiões e gerações. Ao considerar que todas as acções económicas e sociais se desenrolam no espaço, referem ainda uma dimensão territorial/espacial do desenvolvimento sustentável.

Uma abordagem semelhante é feita por Brodhag (2003), ao referir que todas as decisões tomadas no âmbito do desenvolvimento sustentável deverão ser abordadas, à luz dos 3 pilares – sociedade-economia-ambiente – focando diferentes dimensões: temporal - que tenta conciliar as necessidades das gerações presentes e futuras, territorial - ao integrar os níveis de decisão global e local e, por fim, sistémica - que aborda a complexidade das questões, que deverão ser analisadas e resolvidas dentro de um quadro de simplicidade. Estas três dimensões implicam a necessidade de seguir abordagens multi-disciplinares e um sistema de governança participada e informada.

Assumindo um maior grau de especificidade, Cunha (2003) refere que o desenvolvimento sustentável se baseia em cinco princípios: eficácia económica, igualdade social e territorial, preservação dos ecossistemas e princípio da autonomia territorial.

Também Guery (2004) aponta para o facto do deste conceito assumir um princípio de preservação de recursos, no sentido de construção de um mundo melhor. Este salienta

que o crescimento não deve ser encarado exclusivamente na sua vertente económica, mas considerar igualmente como recursos essenciais a ser preservados, as dimensões social, política e colectiva. Tal pressupõe que os cidadãos, colectivamente, tomem consciência de que deverão ser intervenientes activos na construção do seu próprio bem, o que subentende um princípio de justiça, visto a equidade depender em primeira instância do papel que cada um desempenha na construção do seu bem-estar (Guery, 2004).

Poderá então dizer-se que o carácter inovador do conceito de desenvolvimento sustentável reside na lógica de responsabilidade que lhe é inerente, ao tentar conciliar o respeito pelo equilíbrio ecológico com a solidariedade intra e inter-generacional, partindo da base de que a Terra não pertence ao Homem, mas sim o oposto (Cunha, 2003). Tendo em conta este pressuposto, o Homem deverá conscientizar-se de que não domina a Terra, mas que esta lhe “empresta” recursos, pelo que lhe cabe preservar e desenvolver novos comportamentos face aos recursos globais, tendo como base a satisfação das suas necessidades (Thierstein e Decoutère, 2003).

A esta noção de responsabilidade surge associada uma perspectiva de equidade, na medida em que todos deverão seguir um nível de vida consciente das suas pressões no meio ambiente, ao mesmo tempo que têm em conta o resultado das suas acções sobre terceiros. Procura-se, desse modo, assegurar o princípio de consenso, mediante o qual todos reconhecem que *“além de só haver uma Terra também somos um só mundo”*, pelo que é necessário que todos reconheçam a gravidade do problema, trabalhando em estreita cooperação para assegurar o desenvolvimento sustentável. Este trabalho deve ser um processo contínuo e evolutivo, tendo por base as necessidades presentes e futuras (W.C.E.D., 1991:57). É, por isso, um conceito dinâmico, num processo que visa conjugar a manutenção das tradições, com uma melhor qualidade de vida.

Com base no que foi referido até ao momento, percebe-se que a noção de limites é central neste conceito e determinante para a responsabilização da sociedade quanto às gerações futuras. Não se trata de estabelecer limites absolutos e impeditivos do crescimento e progresso *“mas os que o estado actual da tecnologia e da organização social põem nos recursos ambientais, e as limitações que a biosfera tem para absorver os efeitos das actividades humanas. Tanto a tecnologia como a organização social podem ser geridas e melhoradas para que se abra caminho a uma nova era de crescimento económico”* (W.C.E.D., 1991: 17). Como tal, desenvolvimento sustentável e crescimento económico não se excluem mutuamente, muito pelo contrário, *“longe de requerer que o crescimento económico termine, ele [o desenvolvimento sustentável] reconhece que os problemas da*

pobreza e do subdesenvolvimento não podem ser solução sem haver uma nova era de crescimento” (W.C.E.D., 1991: 51).

Mais do que o ter, o desenvolvimento sustentável deve privilegiar o ser (Rouxel, 2006), apesar de ao falar em desenvolvimento se associar a crescimento, é necessário ter presente de que este não se esgota no seu carácter quantitativo e económico, antes tende a ser acompanhado de melhorias significativas na qualidade de vida da população.

Por outro lado, ao acrescentar a este conceito a expressão sustentável consegue evocar-se uma noção de durabilidade que reforça o cunho construtivo associado ao desenvolvimento sustentável, rompendo com categorias espaciais e sociais, ao focar a sua tónica na dimensão temporal, facto no qual reside o carácter inovador deste conceito, na visão de Miossec *et al*, 2004.

Em suma, a sustentabilidade, ao pretender integrar diferentes objectivos - crescimento económico, igualdade social, protecção ambiental... - e diferentes actores sociais - organizações institucionais, ONG's, empresas... - assume, necessariamente, uma componente multidimensional: física, económica e social (Cunha, 2003).

O desenvolvimento sustentável implica, na sua vertente física, que o consumo de recursos não ultrapasse o seu ritmo de crescimento natural, ao mesmo tempo que não é ultrapassada a capacidade da natureza de absorver desperdícios gerados pelas actividades humanas (Cunha, 2003). Tal não pressupõe a não utilização dos recursos, apenas que o ritmo da mesma tenha em consideração a disponibilidade destes, a sua capacidade de se regenerar e a capacidade da tecnologia conseguir diminuir o seu consumo, de modo a evitar o seu esgotamento (W.C.E.D. 1991).

Por outro lado, o crescimento económico é uma condição necessária ao desenvolvimento sustentável e é imperativo assegurar e transmitir não só o capital natural, mas também artificial da humanidade, preferentemente em melhores condições, de geração em geração. No que se refere à dimensão social, esta evidencia sobretudo a noção de satisfação das necessidades humanas, o que tem subjacente a ideia de igualdade (Cunha, 2003).

“Em essência, o desenvolvimento sustentável é um processo de mudança orientada, em que a exploração dos recursos, o sentido dos investimentos, o norteamento do desenvolvimento tecnológico e as mutações institucionais estão todos em harmonia e incrementam a capacidade presente e futura de dar satisfação às necessidades e aspirações humanas” (W.C.E.D., 1991: 58). Deve então ser encarado como um processo de construção, que procura envolver de forma activa os seus intervenientes. O homem

constitui um elemento essencial neste processo, assumindo a responsabilidade de conhecer as potencialidades e limitações do meio em que vive, para poder tomar opções conscientes que lhe permitam ter um modo de vida digno e satisfatório, sem comprometer a possibilidade dos demais acederem às mesmas oportunidades. Trata-se de um sistema complexo que exige a conjugação de diferentes necessidades e interesses, diferentes escalas e realidades temporais e espaciais, pelo que este conceito não se encontra desprovido de interrogações, contradições e desafios que deverão ser considerados e avaliados quando se procura atingir o desenvolvimento sustentável.

Como foi anteriormente referido, o foco inovador da sustentabilidade reside no seu carácter de durabilidade, que se sobrepõe à dimensão espacial, num conceito que se pretende de amplitude global. O maior conflito do desenvolvimento sustentável, para Miossec *et al* (2004) encontra-se relacionado com esta noção de temporalidade/durabilidade e como, perante essa conotação estática, se poderão conjugar todas as dinâmicas naturais e sociais que este engloba. Ou seja, sendo o desenvolvimento sustentável um processo complexo, construtivo e dinâmico, será realista afirmar a gestão de um tão grande conjunto de dimensões, componentes e variáveis a longo prazo?

A expressão desenvolvimento sustentável é considerada, por muitos autores, um pleonismo já que consideram que não havendo um carácter de permanência ou uma durabilidade mínima, então não estamos perante desenvolvimento. No entanto, *“desenvolvimento pode ser definido, em termos clássicos, como a expansão do conjunto da economia, acompanhada de uma repartição mais ou menos equitativa da riqueza suplementar, que conduz a uma melhoria global do nível de vida e uma transformação das estruturas da sociedade”* (BAUD *et al*, 1999:67), sendo que a expansão económica e social referida não aponta qualquer horizonte temporal, ou seja, falar em desenvolvimento não implica que este aconteça de uma forma continuada. A introdução do termo sustentável (ou durável segundo a terminologia francófona), de acordo com Miossec *et al* (2004) acrescenta essa dimensão de durabilidade, reforçando a necessidade de seguir um novo paradigma de progresso económico e social capaz de se suportar, conservar, resistir ao passar do tempo, sem se deteriorar ou ao seu suporte físico.

Defendendo uma visão oposta, há autores que consideram desenvolvimento incompatível com o termo sustentável, já que o progresso implica inevitavelmente a utilização de recursos e a consequente deterioração do meio ambiente, não sendo capaz de se suportar a longo prazo. Tendo em conta o efectivo populacional mundial e o seu modo

de vida, consumo e produção, este constitui um argumento significativo, mas para além de decompor o significado da terminologia do desenvolvimento sustentável, é importante analisar o seu contributo no despertar da consciência colectiva sobre as consequências das acções pessoais e colectivas nas gerações futuras e na própria insustentabilidade do modelo de desenvolvimento actualmente seguido.

O Relatório Brundtland acrescenta o conceito de necessidades essenciais que devem ser satisfeitas se forem respeitados os limites impostos pelo actual nível de tecnologia e de vida, já que estes condicionam a capacidade da Terra satisfazer as necessidades presentes e futuras, reforçando que *“a satisfação das necessidades básicas depende em parte de se conseguir o pleno potencial de crescimento e o desenvolvimento sustentável exige evidentemente o crescimento económico nas áreas onde essas necessidades não são ainda satisfeitas”* (W.C.E.D. 1991:55).

Relativamente a esta problemática, Miossec *et al* (2004) e Cunha (2003) são unânimes ao afirmar a dificuldade em saber definir quais dessas necessidades deverão ser consideradas básicas ou supérfluas, já que essa definição será variável consoante o contexto sócio-económico contemplado, sendo igualmente difícil perceber onde enquadrar determinados valores como a liberdade, cidadania, responsabilidade e democracia.

Pensando na amplitude do contraste evidenciado entre algumas comunidades fortemente desenvolvidas e outras com um reduzido nível de desenvolvimento, constata-se que as aspirações e carências sentidas por ambas são completamente distintas. Se as necessidades sociais e de auto-realização são fundamentais para algumas comunidades, até que ponto é legítimo tê-las em consideração, no conceito de desenvolvimento sustentável, quando determinados grupos não conseguem satisfazer necessidades fisiológicas?

Assim, conforme sugerido por Brodhag (2003), há que ter em conta as diferentes representações culturais e sociais do mundo, nomeadamente em termos da definição de necessidades básicas e a própria noção de progresso e desenvolvimento.

De acordo com o autor (2003) o conceito de desenvolvimento sustentável é, na sua essência, complexo, já que engloba tensões e interesses divergentes. Tem de ter em conta as necessidades das gerações futuras sem, no entanto, comprometer as gerações actuais, ao mesmo tempo que deve considerar a oposição Norte-Sul, de modo a garantir a equidade intra-geracional e conciliar as necessidades humanas, sem colocar em causa o equilíbrio dos ecossistemas.

Segundo Domingues (2007), esta complexidade, que tenta abarcar dimensões tão amplas como o económico, o social e o ambiental, confere uma certa noção de

intangibilidade (ou mesmo irreabilidade) ao sustentável que, ao tentar englobar todas estas esferas não apenas no presente, mas no futuro, talvez não seja mais do que “*uma espécie de fuga ou de luto mal feito pela perda disso tudo*” (p.142).

Já na visão de Cunha (2003), o desenvolvimento sustentável distingue-se precisamente por conter desafios para a sociedade, devendo ser encarado num ponto de vista multi-disciplinar e inter-relacional. Implica também que novos estilos de vida, de produção e consumo sejam assimilados pela sociedade, que se assumam novas formas de gestão e governança dos territórios mais informadas, conscientes, participativas e coordenadas.

Este raciocínio segue a lógica descrita no Relatório Brundtland (W.C.E.D., 1991) ao falar na necessidade de adequar as instituições à interdependência e complexidade dos problemas e aumentar a cooperação internacional e sectorial. É necessário que os países se afastem do seu actual modelo de crescimento e sigam o caminho do desenvolvimento sustentável, o que impõe mudanças no rumo das políticas, de modo a promover a harmonia entre o Homem e a Natureza. Segundo o relatório, “*os objectivos primordiais para a política ecológica e de desenvolvimento que decorrem do conceito de desenvolvimento sustentável são: Reactivar o crescimento; alterar a qualidade do crescimento; dar satisfação às necessidades essenciais nos campos do emprego, alimentação, energia, água e saneamento; manter a população num número sustentável; conservar e melhorar a base de recursos; reorientar a tecnologia e atenuar riscos; e integrar o ambiente e a economia na tomada de decisões.*” (p.61)

Mas, segundo Brodhag (2003), o principal conflito do desenvolvimento sustentável diz respeito à oposição entre “*durabilité forte*” e “*durabilité faible*”, em que a primeira defende que alguns danos provocados nos sistemas biológicos e geofísicos não podem ser compensados através do emprego de soluções tecnológicas, enquanto que a “*durabilité faible*” se opõe a esta visão, defendendo que “*les diminutions du patrimoine/capital naturel sont compensées par la constitution d’un capital économique et technologique*” (p.37). Esta dualidade de visões permite uma grande margem em termos de opções e decisões políticas, já que a primeira mais radical limita bastante a acção humana, colocando o homem numa posição quase submissa em relação à natureza, não devendo modificá-la sob pena de a destruir, enquanto que a segunda valoriza a economia e tecnologia como formas de compensação da diminuição dos recursos naturais.

Esta oposição de concepções e resultados será tão mais grave consoante a rigidez com a qual estes conceitos são tratados. No caso das cidades, lugares de intensa

transformação e intervenção humana, a sua gestão é particularmente importante, já que se afigura determinante que estas exerçam uma menor pressão sobre o ambiente, sem no entanto, limitar totalmente a acção do homem, pelo qual e para o qual estas foram criadas.

2.2. A cidade sustentável

“A nossa cidade, a que temos por herança e por destino, contém em si a resposta de igual forma e de igual forma a temos de reinventar.” ANTUNES, 2009: 20

A cidade é, por excelência, espaço de atracção e concentração de população, *“le lieu d’expression de liens sociaux identitaires, d’accumulations symboliques et de rapports économiques et politiques”* (BOCHET E CUNHA, 2003: 92), constituindo uma realidade social, ao mesmo tempo que espacial, em constante metamorfose e interacção com a sua envolvente.

Actualmente, de acordo com as Nações Unidas, mais de metade da população mundial vive em áreas urbanas e, embora estas ocupem apenas 2% da superfície terrestre, utilizam sensivelmente 75% dos bens mundiais, sendo das principais consumidoras de recursos e geradoras de desperdícios e poluição, nomeadamente através da grande quantidade de gases com efeito de estufa que libertam para a atmosfera, resultantes das actividades humanas que se desenvolvem no seu interior (Pacione, 2005).

O impacto das cidades no ambiente são resultado directo do *“ peso demográfico, dos padrões de consumo e de mobilidade que lhe estão associados (e que cada vez mais tendem a estender-se às populações não urbanas) assim como das profundas transformações que introduz nos espaços circundantes”* (SILVA, 2008:102), ultrapassando, desse modo, os seus limites físicos, pela influência que têm nos modos de vida e consumo da população, o que representa um acrescer na exploração de recursos.

A cidade enquanto organismo dinâmico, em permanente mudança, pode ser encarada como um sistema complexo organizado por trocas com o seu exterior, constituído por um conjunto de entradas (matérias-primas, produtos alimentares...) de transformações (de materiais, produtos semi-acabados...) e de saídas (produtos manufacturados, dejectos...), que compõem o seu metabolismo interno (Bochet e Cunha, 2003). Este apresenta uma configuração linear, que rompe com os ciclos naturais *“in witch every output by an organism is also an input that renews and sustains the whole living environment”* (PACIONE, 2005: 610), tratando-se, por isso, de um metabolismo imperfeito, já que *“la*

ville n'est pas un écosystème autonome. Elle ne produit de manière endogène, interne, ni la matière, ni l'énergie nécessaires pour satisfaire l'ensemble des besoins et des demandes de la population" (BOCHET E CUNHA, 2003: 93). Está sujeita às leis da entropia, tendo de importar aquilo de que necessita e exportar o que não lhe faz falta, de modo a conseguir manter o seu equilíbrio e integridade, sendo este volume de trocas (e consequente impacto ecológico) condicionado pelos modos de vida e produção que a cidade adopta.

Tendo em conta estes factos, a sustentabilidade urbana, cada vez mais tende a ser alvo de reflexão e preocupação a nível mundial. Ainda que alguns autores defendam a incompatibilidade entre cidade e sustentabilidade, devido à pressão desmesurada inevitável que esta exerce sobre o ambiente, outros sustentam que é precisamente esse o principal argumento que justifica a necessidade de tal reflexão, para além de advogarem que as cidades são um veículo privilegiado para atingir o desenvolvimento sustentável.

De um modo geral, a problemática das cidades e do desenvolvimento sustentável andaram sempre associadas, tendo sido, aliás, os problemas decorrentes do processo maciço de urbanização no séc. XIX que impulsionaram o debate sobre a sustentabilidade. Deste modo, não é de estranhar que a implementação de acções para a sustentabilidade urbana tenha começado a ser mais forte a partir de 1987, data em que onze cidades europeias fundaram o projecto Cidades Saudáveis da Organização Mundial de Saúde. Desde então várias outras acções têm sido desenvolvidas visando a sustentabilidade das cidades.

Em 1998 reúne-se o Conselho Europeu do Urbanismo, redigindo a Nova Carta de Atenas, que pretende constituir um conjunto de normas para a planificação das cidades, derivado da necessidade de *"un nuevo marco para el urbanismo que satisfaga las necesidades socioculturales de la generación actual y de las futuras"*, numa referência clara à relação entre cidade e desenvolvimento sustentável (C.E.U., 2003:1). Embora as referências à sustentabilidade se encontrem demasiado associadas às questões ambientais, este documento lança um conjunto de orientações nos campos económico, social e dos recursos naturais, que se enquadram nos princípios da sustentabilidade.

O papel da União Europeia tem sido igualmente determinante no reconhecimento da urgência de enquadrar as preocupações do desenvolvimento sustentável, nas políticas urbanas dos estados. Na Carta de Leipzig sobre as Cidades Europeias Sustentáveis (2007) revalida-se a importância de incrementar uma política de desenvolvimento urbano integrado, onde se valorize igualmente *"a prosperidade económica, o equilíbrio social e um ambiente saudável"* para atingir o desenvolvimento sustentável, já que sem esse equilíbrio "

a longo prazo, as cidades não poderão desempenhar a sua função de motor de progresso social e crescimento económico” (p. 2).

Cidade sustentável será aquela que assume os princípios do desenvolvimento sustentável, isto é, uma comunidade capaz de garantir o bem-estar dos seus habitantes, sem pôr em causa a igualdade de direitos das gerações futuras e daqueles que, não habitando a cidade, poderão sofrer pelos impactos da exploração de recursos e deposição de desperdícios (que ultrapassam invariavelmente os limites urbanos).

Segundo Mega e Pedersen (1998) *“Sustainability is equity and harmony extended into the future, a careful journey without an endpoint, a continuous striving for the harmonious co-evolution of environmental, economic and socio-cultural goals. A sustainable city is one which succeeds in balancing economic, environmental and socio-cultural progress through processes of active citizen participation. All cities are now confronted with the challenge of considering economic, social and environmental issues simultaneously and constantly readjusting the balance. An unusual definition for sustainability is that sustainability is a striving for eternal youth. It is a continuous invention of new opportunities, resembling youth itself, a capacity for innovation which is a non-depletable resource, a permanent thirst for the unknown, the search for something better”* (p.2). A sustentabilidade assume, assim, uma componente dinâmica, de constante evolução, adaptação e superação de desafios, ao mesmo tempo que integra uma forte componente de interactividade face aos habitantes da cidade.

Uma cidade só pode ser considerada sustentável se garantir o bem-estar daqueles que nela habitam, o que não implica a satisfação de necessidades supérfluas, capazes de comprometer a sustentabilidade a longo prazo (Comissão Europeia, 1996), mas necessidades relevantes para a qualidade de vida humana, que de acordo com o “Projet d’Agglomération Lausanne-Morges”, apresentado por Bochet (2007) é *“reconnue comme une valeur clé, où convergent les exigences d’attractivité économique nécessaire au développement des agglomérations contemporaines et le souhait des populations qui entendent y vivre et y travailler dans de bonnes conditions”* (p.8).

Para atingir tal objectivo as cidades terão de adoptar um estilo de vida capaz de garantir a justiça social, assente na sustentabilidade económica e ambiental. Já que a falta de capital natural é uma condicionante ao desenvolvimento urbano, é preciso tentar aumentá-lo, através da sua conservação, por via da redução dos níveis de exploração e rentabilização dos resultados finais, sendo determinante que, tanto governantes como

cidadãos estejam dispostos a assumir a responsabilidade de criar comunidades mais sustentáveis, cooperando entre si na tomada de decisões locais (AAVV, 1994).

Estes princípios são lembrados por Pacione (2005), segundo quem, uma comunidade sustentável se caracteriza por ter integridade ambiental, vitalidade económica e bem-estar social. Tal implica que a cidade reúna um conjunto de capital ambiental e reconheça a sua importância para a qualidade de vida dos seus habitantes, ao mesmo tempo que garante a competitividade e atractividade das suas actividades económicas. Transversalmente a estes dois aspectos, é essencial garantir a satisfação das necessidades sociais, culturais e espirituais dos cidadãos, tais como segurança, saúde e equidade.

Às três dimensões tipicamente abordadas nas questões do desenvolvimento sustentável, para a sustentabilidade urbana, o autor acrescenta duas outras dimensões: a sustentabilidade física - que expressa a capacidade da cidade dar resposta, em termos de edificado, às actividades humanas - e a sustentabilidade política - referente às questões da democratização e participação pública no quadro de decisão e gestão urbana.

Apesar de não ser possível falar num modelo para as cidades sustentáveis, tendo em conta a diversidade e dissemelhança de áreas urbanas existentes, as abordagens a esta temática tentam ser mais claras e precisas do que acontece com a definição de desenvolvimento sustentável, havendo maior tentativa de decompor os seus elementos.

Segundo a concepção de Holtz (2004), a cidade sustentável apresenta seis características fundamentais, devendo ser ecológica, justa, amigável (na medida em que permite maior interacção social), ao mesmo tempo que bela, criativa e diversificada, sendo fundamental promover comportamentos individuais e colectivos que tornem possível atingir esses objectivos. A cidade é sobretudo uma construção e apropriação humana, por isso, a consciencialização e alteração de comportamentos por parte dos seus habitantes é determinante na obtenção de cidades mais sustentáveis.

Tais características poderão parecer, à partida, simples, contudo, numa decomposição um pouco mais alargada constatamos o nível de complexidade que lhes é inerente, ao poderem ser abordadas segundo diferentes perspectivas.

Considerando o que anteriormente foi tratado em conjugação com a visão de cidade apresentada por Ferrão (2007), a cidade sustentável poderia ser esquematizada da seguinte forma:

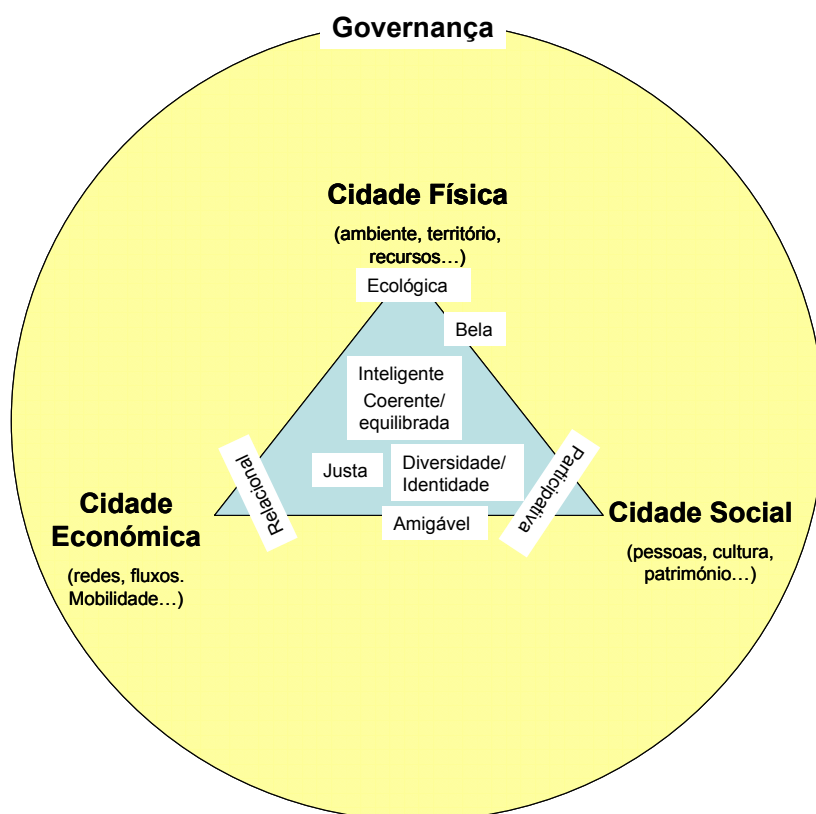


Figura 1: Características da Cidade Sustentável

Na construção do esquema procura posicionar-se cada uma das características, próximo do eixo a que mais se adequa. O carácter mais ou menos transversal das mesmas origina que a maioria seja comum às três dimensões, sendo, por isso representadas na área central do esquema.

Decompondo as diferentes variáveis representadas, por mais ecológica, entende-se uma cidade que exerce menor pressão sobre o meio ambiente e os seus recursos, quer pela menor necessidade de deslocações motorizadas, quer pelo menor consumo de espaço para construção.

Mais amiga do ambiente significa similarmente mais justa, já que implica um menor impacto ambiental, quer a nível intra como intergeracional. Mas a cidade pode e deve ser justa nos mais diversos níveis de análise: ao assegurar a igualdade de oportunidades da sua população, quer a nível económico, social e ambiental e, por isso, segura, integradora e inclusiva das diferentes realidades que o seu espaço comporta.

Isso ajuda a que se torne uma cidade mais relacional, amigável, vivencial, na medida em que reforça as interações sociais dos seus habitantes. No entanto, para que esta característica seja atingida é necessário garantir a existência de espaços físicos onde seja

possível concretizar a interação e o convívio, nomeadamente espaços de deslocação pedonal que facilitam a mobilidade de todas as classes populacionais (nomeadamente as mais desfavorecidas) e o seu relacionamento com a cidade. Porém, as relações da cidade não se devem esgotar no seu interior, pelo que é ainda essencial acautelar boas ligações a outras cidades, para garantir também o sucesso das relações económicas.

Mas a simples existência de espaços de interação social não garante por si só a sustentabilidade, é igualmente importante que estes sejam de qualidade, criativos, com um sentido estético e design agradável, como os próprios edifícios aliás, visto que a beleza e criatividade da cidade aumenta a qualidade de vida daqueles que nela habitam e circulam diariamente, ao inspirar sensações positivas nas pessoas e exacerbar o seu sentimento de pertença e orgulho pelo espaço habitado.

Para que tal aconteça é fundamental a existência de espaços e formas diferenciadas, já que a própria cidade deve ser diversificada a nível cultural, social e económico, garantindo a mixidade social nos bairros urbanos (evitando a segregação social) e a diversificação de funções económicas. A cidade deve ser capaz de respeitar as diferenças da sua população e certificando a presença de espaços que satisfaçam as necessidades de todos, nomeadamente das pessoas de mobilidade reduzida. A diversidade é igualmente determinante para a construção da identidade da cidade, na medida em que lhe confere um carácter único essencial na apropriação espacial pelos habitantes.

A cidade é construída pelo Homem, para o Homem, pelo que deve também ser participativa e lucrar com a existência de uma gestão e responsabilidade partilhadas por diferentes actores, instituições e níveis de decisão, devidamente coordenados entre si, de forma a constituir uma comunidade pró-activa, capaz de agir no sentido de modificar e melhorar o espaço e a qualidade de vida. A participação é útil para que o modelo de cidade seja consensualmente aceite, contudo, é importante que na gestão de todos os interesses, esta não perca a sua coerência na lógica de ocupação do espaço, das políticas implementadas, das diferentes escalas de acção e decisão, bem como na gestão dos diferentes sectores (económico, cultural, social...).

A cidade sustentável deve, então, ser equilibrada, conjugando de uma forma ponderada as suas características, para que estas coexistam de uma forma balanceada, sem haver uma sobreposição alarmante de umas em relação às outras, numa perspectiva temporal alargada.

Mas note-se, obter uma cidade sustentável não implica travar o progresso, nem o seu processo de desenvolvimento, mas antes uma “*escolha mais fina dos percursos e uma triagem minuciosa das possibilidades de desenvolvimento*” (GUERRA, 2007: 250).

No fundo, a cidade deve ser inteligente (um pouco na lógica defendida pelas teorias do smart growth), pensada, reflectida, planeada numa lógica de longo prazo, de modo a ser capaz de identificar oportunidades e limitações e tomar decisões responsáveis que maximizem os seus pontos fortes e minimizem os problemas e as dificuldades.

Como é possível constatar, várias das características da cidade sustentável remetem para as suas formas urbanas, e suporte físico, o que acabaria por surgir, na maioria dos debates, como questão central na obtenção da sustentabilidade. Ainda que sem entrar em considerações sobre qual a melhor forma urbana, Bochet e Cunha referem que “*la ville durable serait celle qui favorise une forme urbaine structurée et flexible permettant une économie de ressources foncières, le recyclage des usages de l’espace, mettant l’accent sur l’utilisation efficiente de l’énergie, de l’eau et matériaux, sur la récupération et la valorisation des déchets, sur la limitation des nuisances, sur la qualification des espaces publics et l’intégration raisonnée de la planification spatiale et des politiques de transports*” (BOCHET E CUNHA, 2003: 95). Esta visão, ainda algo generalista, aponta para a necessidade de criar um metabolismo urbano mais eficiente.

Por sua vez, ao afirmar que a cidade sustentável é “*une ville compacte, à faible empreinte écologique, où la nature s’inscrit comme partie intégrante de l’espace urbain (...) garantissant une équité intergénérationnelle (...) intragénérationnelle (...) et assurant la participation des citoyens à la conception et à la mise en oeuvre des politiques urbaines*”, Holz (2004:109), procura já estabelecer uma relação causal entre compactação e sustentabilidade, argumentando que as formas compactas imprimem um impacto menor no meio ambiente.

Esta visão é defendida por um grande número de autores, embora as vozes discordantes sejam cada vez mais, enriquecendo o debate compacto vs disperso.

Pela quantidade de pessoas que agregam e pela centralidade que proporcionam, as cidades são cada vez mais consumidoras de recursos. Desde logo a crescente individualização da sociedade associada à vulgarização do uso do automóvel particular obrigaram a cidade a crescer de uma forma permanente, utilizando cada vez mais espaço. O automóvel mudou a forma de planear e construir a cidade, que passou a ser “*programmée par la voiture et pour la voiture*” (BOCHET e CUNHA, 2003:90). Os fluxos de mobilidade

influenciam e são influenciados pelas formas urbanas e modelos de ocupação do solo, sendo responsáveis por uma série de efeitos negativos que afectam as cidades e a qualidade de vida dos seus habitantes, entre quais se podem destacar, a nível espacial, as descontinuidades e desconexões entre espaços e, a nível ecológico, o aumento do consumo do solo e recursos, bem como da poluição atmosférica e sonora.

Há muito que se procura demonstrar a relação entre forma urbana e sustentabilidade. De uma forma simples, a teoria da cidade-jardim proposta por Howard nos finais do séc. XIX, ao focar-se na procura do equilíbrio entre cidade e natureza, evidenciava já o desejo de obter comunidades mais sustentáveis, resultantes de uma nova forma urbana que aliasse as vantagens do campo e da cidade.

A partir de então, muitos outros autores iriam dedicar-se a questões relacionadas com a sustentabilidade, com base na necessidade de superar os problemas resultantes do crescimento das cidades, de atingir uma sociedade mais justa e de atentar nos limites do crescimento económico, sendo que o debate mais acesso viria a acontecer a favor e contra a cidade compacta (Wheeler e Beatley, 2004).

Kevin Lynch, na sua obra “A Boa Forma Urbana”, argumenta que a forma espacial da cidade deve ser executada tendo em conta as seguintes dimensões: vitalidade (capacidade do aglomerado suportar as funções vitais), sentido (grau em que a população compreende e apropria o espaço), adequação (dos espaços às acções humanas), acesso (a pessoas, actividades, recursos, etc.), controlo (dos espaços e actividades por parte dos seus utilizadores), e por fim, eficiência e justiça, que medem o grau e o custo necessário para que as outras dimensões sejam cumpridas.

É comumente aceite que o actual modelo de urbanização não é compatível com o desenvolvimento sustentável, pelo que um elevado número de autores argumenta que é forçoso seguir um paradigma que privilegie a compactação das formas, com a criação de limites de crescimento urbano, de modo a conter o processo de dispersão e concludentemente os efeitos nefastos a ele associados.

A cidade compacta pretende atingir a sustentabilidade, construindo os elementos urbanos dentro de determinados limites, recorrendo frequentemente a grandes edifícios, capazes de centralizar várias funções urbanas num local. Com tal, assume-se reduzir o consumo de energia urbana e revitalizar os centros tradicionais em declínio devido à suburbanização.

Ao refrear a dispersão, alegam os defensores do compacto, obtém-se uma utilização mais racional do solo, já que existe um menor consumo do mesmo e, como tal, exerce-se

menos pressão nas áreas não urbanizadas, o que implica vantagens ambientais, económicas e sociais. Ao circunscrever os limites da cidade, concentram-se funções e infra-estruturas, reduzindo a frequência e distância das deslocações casa-trabalho em transporte particular, ao mesmo tempo que se torna possível privilegiar as deslocações a pé, de bicicleta e em transportes públicos, o que significa um decréscimo na utilização de recursos energéticos e na libertação de gases poluentes para a atmosfera, logo um menor impacto ambiental (Bochet, 2007; Madureira, 2005; Silva, 2008).

Em termos económicos, isso traduz-se numa redução dos custos com equipamentos, assim como em economias de aglomeração de negócios e infra-estruturas, devido à proximidade das actividades. Tal proximidade, acrescenta Silva (2008), potencia também a existência de melhores espaços públicos, o que fomenta as relações sociais entre a população.

Estes argumentos são validados na Carta das Cidades Europeias, ao afirmar-se que *“não há unanimidade sobre qual seria a morfologia urbana mais sustentável ou menos insustentável como é ventilado em Breheny, 1993. [No entanto] o «livro verde» sobre o ambiente urbano (CE, 1990) argumenta que a «cidade compacta» é, provavelmente, a morfologia mais eficaz do ponto de vista energético, tendo igualmente vantagens sociais e económicas”,* já que *“por exemplo, a alta densidade implica um menor consumo de energia nos edifícios, porque os apartamentos e as habitações requerem menos energia para o aquecimento e ventilação que as vivendas unifamiliares isoladas”* (pp. 212; 133).

As vantagens associadas à compactação são inequívocas no que diz respeito ao consumo (de solo, energia...) e comumente aceites pela comunidade científica. Há, contudo, alguns autores que argumentam que, se a compactação apresenta vantagens também tem os seus inconvenientes, para além de referirem que muitos dos argumentos do compacto não apresentam rigor científico.

Entre outros aspectos defendem que a relação entre densificação e o menor uso de automóvel não é causal, e muito menos foi provada, podendo verificar-se um aumento das viagens de lazer para compensar o tempo livre resultante da menor necessidade de deslocações pendulares, o que acabaria por anular os efeitos positivos apontados anteriormente (Silva, 2008). De um modo geral, as decisões subjacentes às deslocações efectuadas estão mais dependentes de factores pessoais do que da forma urbana, sendo que, muitas vezes, é mais fácil para o orçamento familiar suportar os custos com as deslocações pendulares do que com uma habitação numa área central (Gordon e Richardson, 1997).

Comby (2009) defende mesmo que a análise das deslocações motorizadas assume uma lógica errada ao considerar apenas as deslocações “obrigatórias” (do tipo pendular) em distâncias mais curtas, relegando para segundo plano as deslocações de lazer (que funcionam segundo uma lógica completamente diferente das anteriores), que podem ser realizadas para compensar a diminuição de movimentos pendulares.

E, se por um lado a compactação apresenta vantagens, por outro, a cidade compacta pode contribuir para um aumento do congestionamento, da poluição e degradação da qualidade de vida, ao mesmo tempo que é incompatível com o aumento das áreas verdes e de lazer. A procura de espaços no interior da cidade, devido à contenção da expansão poderá mesmo provocar a subida dos preços do solo, contribuindo para a segregação social destes espaços e a fuga da população com menos recursos (Bochet e Cunha, 2003), sendo igualmente necessário equacionar que a desigualdade económica e social depende de outros factores, que não a forma urbana (Gordon e Richardson, 1997).

Uma outra questão reside no facto de os argumentos que defendem o compacto serem considerados imprecisos e difíceis de evidenciar, já que não existe qualquer sistema de indicadores de análise e avaliação, o que marca a ambiguidade sobre o que é verdadeiramente a “boa forma urbana” (Bochet e Cunha, 2003). Além disso, estes não equacionam os custos e as dificuldades inerentes à inversão do processo de descentralização e retorno às áreas degradadas ou abandonadas (Madureira, 2005; Silva, 2008). A tendência de descentralização é uma realidade incontornável que não conseguiu ser contrariada apesar do esforço que algumas cidades empreenderam na renovação dos seus centros e ignorar essa tendência poderá implicar custos altíssimos (Gordon e Richardson, 1997).

Um dos argumentos mais defendidos por Gordon e Richardson (1997) está relacionado com o direito de escolha do indivíduo. Estes autores defendem que os argumentos pró-compacto esquecem com demasiada facilidade as aspirações e desejos individuais que uma fatia significativa da população apresenta em viver em áreas periféricas onde considera ter mais sossego e qualidade de vida. Deste modo, encarar a compactação como modelo mais sustentável é uma visão redutora que não considera diferentes gostos e opiniões.

Na mesma linha desta ideia, Comby (2009) defende que, com a melhoria da qualidade de vida, aumenta a área média que cada pessoa utiliza para habitação e, como tal, as áreas centrais existentes não são capazes de alojar a mesma quantidade de população que

outrora, mas ainda que o seu crescimento seja contido, isso apenas originará que os habitantes irão procurar esse espaço noutras áreas urbanas.

Segundo Lawson (2010), o ser humano tem a necessidade intrínseca de privacidade, o que não implica isolamento mas antes a capacidade de controlar o tipo e quantidade de contactos sociais, num comportamento que pode chamar-se de territorialista. Com o aumento da densidade, o conforto do ser humano pode ser colocado em causa, ao mesmo tempo que aumenta a sensação de solidão e diminui o sentimento de pertença. Questões que, segundo o referido autor, podem ser ultrapassadas se a cidade tiver um bom design, já que espaços verdes e abertos, por exemplo, afectam positivamente a percepção das pessoas em relação ao lugar em que vivem.

Como alternativa, o modelo de “concentração descentralizada” ou “compactação comedida”, propõe a existência de diversos subcentros, ligados entre si por uma boa rede de infra-estruturas. No entanto, o mais importante parece ser procurar soluções únicas e adaptadas à realidade de cada comunidade, uma vez que não existem modelos de sustentabilidade pré-fabricados e que estes deverão ser uma construção e uma adaptação às condições ambientais, económicas e sociais de cada espaço, a cada momento (Bochet e Cunha, 2003; Silva, 2008).

Esta posição é reforçada por Portas (2007), para quem boa forma urbana significa o modelo que melhor se adequa às características e realidade da cidade. A utilização de um modelo só porque é considerado mais defensável numa cidade, a uma outra onde o mesmo não se ajusta, é uma estratégia errada e, logo, insustentável. É necessário considerar os pontos positivos de cada modelo, face à cidade, tendo contudo subjacente que as realidades são complexas e não se esgotam na dualidade do disperso/compacto. Assim, existirão casos em que os modelos deverão coexistir um com o outro ou mesmo com outros modelos, de modo a obter soluções mais eficazes e eficientes. Acima de tudo, as soluções adoptadas devem ser realistas, flexíveis e adaptadas aos diferentes contextos (físico, político, demográfico...) do território.

De acordo com o autor, não existem densidades boas ou más e não se pode afirmar que a compactação é mais sustentável. A cidade consolidada e alargada não precisam ser opostas, mas sim complementares. É necessário encontrar um compromisso que inclua “*crescer completando e crescer estendendo selectiva e paralelamente*”, consoante o espaço disponível e os custos envolvidos (p.96)

Atente-se na ênfase dada à selectividade da expansão, que implica dever tratar-se de um processo com planeamento prévio, que pese os custos e benefícios envolvidos, em vez

de se tratar de um desenvolvimento espontâneo. O planeamento, mais do que orientado para o estabelecimento da boa forma urbana, deve constituir uma etapa-chave no rumo da sustentabilidade, equacionando a tomada de decisões a longo prazo, seguindo um dos princípios básicos do desenvolvimento sustentável - a responsabilidade.

Embora seja indiscutível a existência de aspectos positivos associados à compactação, há que ter em ponderação as especificidades do território em causa e pensar a densificação de um forma selectiva, nunca colocando em causa a qualidade de vida dos seus habitantes, considerando a dificuldade em definir, em cada caso, a área e o nível de densidade.

Em alguns casos será preferível expandir a cidade existente (dentro de limites aceitáveis) privilegiando sempre que possível a compactação, enquanto que noutros casos, a única solução viável poderá ser o desenvolvimento de novas cidades. Nesse caso, estas deverão estar a uma distância da metrópole que lhes permita uma relativa independência, preferencialmente em nós de vias de comunicação ou na proximidade de estações de caminho-de-ferro, de modo a permitir ligações eficientes e menos danosas para o ambiente. Na proximidade destes nós, a densificação seria mais intensa, com maior concentração de edificação e actividades, enquanto que as habitações do tipo unifamiliar se localizariam de uma forma mais periférica (+-1km), tendo, no entanto asseguradas boas ligações pedestres ou por transportes públicos. Por outro lado, seria essencial garantir a existência de áreas de protecção ambiental e de tranquilidade que contribuam para a minimização dos efeitos nocivos das áreas de desenvolvimento (Hall e Ward, 2002).

A forma urbana desejável poderá assim passar pela conjugação do compacto e disperso, mediante a sua maior ou menor adequação à realidade territorial. Contudo, é importante não confundir compactação urbana com densidade. Uma densidade elevada de edificado contribui para reduzir a pressão do solo, no entanto, é necessário ter em conta que alguns elementos do design urbano (largura de ruas, altura de edifícios, espaços verdes) contribuem para a “densidade percebida” e conforto da população (Cheng, 2010). A compactação não se reduz na densidade, já que a cidade compacta deve apresentar também continuidade, multifuncionalidade e diversidade nos usos.

De acordo com a visão defendida por Lynch (1999), o espaço urbano deve apresentar adequação das suas formas aos objectivos que se pretende que o mesmo cumpra, ou seja, às funções que aí se pretendam desenvolver e à qualidade de vida a que a população aspira. Tal implica que o espaço seja flexível e o planeado de acordo com a incerteza e a necessidade de considerar as gerações futuras.

Sustentabilidade urbana implica então, um processo composto por fases distintas de contenção da expansão urbana, de renovação e revitalização de espaços vazios ou degradados, de modo a fornecer-lhes maior atractividade e valor, ao mesmo tempo que procura a transformação da mobilidade criando alternativas ao transporte particular, para reduzir os níveis de tráfego e congestionamento no interior da cidade (Silva, 2008).

Considerando a actual tendência de crescimento da população urbana e o ritmo de exploração dos solos associado, as intervenções sobre os espaços existentes serão cada vez mais fundamentais, numa lógica de reutilização e reciclagem para a redução urbana.

Esta não é, de todo, uma ideia nova. De acordo com Comby (2009), a ideia de lutar contra a expansão urbana, mediante a renovação dos espaços existentes, aparece já em documentos de planificação dos anos de 1920, ainda que apresentando designações e objectivos diferentes dos actuais.

2.3 - Os 3 R's para as cidades

“Elle [recyclage] exprime bien la nécessité de faire évoluer la ville, de la transformer en réutilisant les espaces désaffectés”. VESCHAMBRE, 2006 :60

A política dos 3 R's surgiu da necessidade de compatibilizar a actividade e necessidades humanas com a protecção da natureza. A redução, reutilização e reciclagem de materiais têm como objectivo último a diminuição da pressão exercida sobre o meio ambiente, através de uma dupla vertente: o decréscimo da quantidade de matérias-primas utilizadas na produção de novos produtos e a redução da quantidade de desperdícios resultantes do nível de vida e consumo humanos, que são depositados na Natureza sem que a mesma tenha capacidade de os absorver.

Ao reflectir sobre o que anteriormente foi tratado sobre o metabolismo linear e imperfeito das cidades, a aplicação dos 3 R's às questões urbanas parece constituir uma aproximação pertinente da realidade, já que, ao visar contrariar a quantidade de inputs (energia, oxigénio, água, alimentos, matérias-primas, ...) e outputs (gases com efeito de estufa, resíduos industriais, domésticos e comerciais, ...) gerados pelas cidades, poderia constituir uma forma de encontrar o equilíbrio que lhes falta (Pacione, 2005).

Trata-se de uma necessidade basilar, tendo em consideração o impacto cada vez mais marcado das cidades actuais no meio natural, resultante não só do ritmo crescente do

efectivo populacional urbano, mas também do processo de dispersão, que alimentado por estilos de vida cada vez mais consumistas e individualistas, devora mais espaço.

Segundo Fernandes (2007b), este processo é exacerbado pela existência de novas vias de comunicação que facilitam as deslocações a distâncias maiores, mas também pela facilidade de construção nas áreas periféricas, quer por falhas manifestadas pelos instrumentos de planeamento (ou falta deles), quer por mecanismos do mercado imobiliário que, não poucas vezes, privilegiam estas áreas face ao centro. Estamos assim na presença de uma cidade expandida, descontínua e fragmentada, onde coexiste o duplo vazio dos prédios abandonados nos centros históricos com um número preocupante de habitações por ocupar na periferia, num contexto de crescente complexidade que dificulta a resolução de velhos e novos problemas.

Se nas últimas décadas tem sido recorrente a preocupação com conservação do património, preservação paisagística e gestão dos espaços urbanos, estando esta na base de uma panóplia de acções centrados na defesa e recuperação destes, multiplicando conceitos, muitas vezes pouco claros e que chegam a confundir-se entre população geral – renovação, reabilitação, requalificação, revitalização, regeneração ... - exigem-se agora formas mais eficazes e criativas de planeamento e gestão territorial, face a esta complexidade urbana, já que a maioria destes programas e acções se esgotam no carácter social e cultural das intervenções, relegando para segundo plano uma das preocupações centrais dos nossos dias: a protecção ambiental. Mas, mais importante do que contemplar a questão ambiental por si só, num quadro que, focando essencialmente espaços humanizados, tende a esquecer-se da sua base natural, é perceber a globalidade e interdependência dos fenómenos e agir no sentido da integração multisectorial sustentável.

É nesta perspectiva que a transposição da política dos 3 R's ao contexto urbano parece relevante, não como uma metodologia ou plano de acção, mas como uma visão actual e ao mesmo tempo refrescante para a política de cidades, visando *“reduzir o espaço urbanizável (e até o urbanizado, em casos extremos); reciclar a cidade que temos, tendo em vista a afirmação da modernidade na pré-existência e reutilizar o que herdamos, conservando quanto se entenda necessário e possível”* (FERNANDES, 2007b:167), seguindo a lógica expressa pelo desenvolvimento sustentável, na medida em que se tenta conciliar as necessidades presentes de afirmação de modernidade, com a preservação do património que se deva e possa transmitir às gerações futuras.

Quando falamos em redução associamos imediatamente à noção de diminuição, confinamento, conforme atesta a definição apresentada pelo dicionário da Língua Portuguesa: “*reduzir (lat. *reducere*) v. tr. tornar menor, restringir, subjugar, submeter, constranger, provocar situação precária, estado penoso, fazer voltar ao primeiro estado, resumir, abreviar, simplificar*”.

Ao pensar o conceito na sua definição ambiental original, somos remetidos para a limitação da produção, bem como do próprio consumo, numa atitude de consciencialização e responsabilização pelo resultado das nossas acções e modos de vida no meio. Na sua transposição para o contexto urbano, a lógica subjacente permaneceria intacta, considerando, no entanto, que o produto apresenta características e especificidades mais complexas.

Reduzir a cidade implica reduzir o espaço urbanizável, restringindo o aumento dos seus limites físicos e, em determinadas situações, o próprio espaço urbanizado.

Fernandes (2007b), à semelhança de outros autores, argumenta que o crescimento não deve ser impedido, mas sim mais selectivo relativamente “*ao número, dimensão e localização de novas áreas a urbanizar*” (p. 168). Não obstante este facto, a não construção ou, em casos particulares a própria demolição e substituição de estruturas sub-utilizadas e degradadas, poderá ser uma opção viável e necessária para conter a expansão desmesurada e pouco consciente de determinadas áreas.

Este simples exercício de previsão e planeamento poderá representar inúmeros benefícios, em termos ambientais, sociais e económicos. Ao delimitar o espaço urbanizado, ocupado pelo homem e suas actividades, reduz-se a quantidade de materiais utilizados na construção da cidade, os custos associados à instalação de infra-estruturas, bem como a frequência e distância das deslocações, o que por sua vez contribui para a diminuição da quantidade de poluentes libertados para o meio ambiente.

A redução assume assim uma vertente, acima de tudo, preventiva, ou seja, mesmo podendo ser aplicada nas áreas urbanizadas através de acções de demolição, as políticas associadas a este princípio actuarium sobretudo na restrição das áreas urbanizáveis, no sentido de contenção da urbanização.

Ainda que se privilegie sobretudo a dimensão ambiental das cidades, centrando-se em limitações quanto ao uso do solo, poderemos afirmar que esta redução física dos espaços trará implicações também a nível económico, traduzindo-se numa redução potencial da monofuncionalidade já que, menos espaço disponível significa menos selectividade na localização de estabelecimentos, facilitando uma maior proximidade e

heterogeneidade das actividades. Em termos sociais, a redução poderá facilitar a diminuição do individualismo, pois ao atenuar as distâncias físicas, é possível admitir que se diminua o distanciamento social, ao criar-se criam condições para que as pessoas se desloquem a pé na cidade, usufruam e se apropriem dos espaços públicos, vindo assim aumentadas as oportunidades de contacto social (Smart Growth Network, 2002).

De acordo com a hierarquia dos resíduos, a opção mais desejável e sustentável está relacionada com a redução dos mesmos, ou seja, pela produção e consumo mais conscientes, de forma a gerar o menor impacto sobre o meio ambiente. No caso das cidades isso implica, em primeira instância, limitar os seus contornos físicos, de modo a conter a quantidade de solo urbanizado, com todas as implicações que isso traz aos mais diversos níveis. No entanto, tendo em conta os padrões sociais e de urbanização que actualmente seguimos, tal opção muitas vezes não apresenta viabilidade, já que, para manter o seu modo de vida (independentemente deste ser mais ou menos elevado), o homem tem, inevitavelmente, de agir sobre a natureza. Assim, num segundo patamar desta hierarquia encontra-se a reutilização.

De acordo com Peirce *et al* (1999), “*reuse of materials involves either the voluntary continued use of a product for a purpose for which it may not have been originally intended (...) or the extended use of a product (...). In materials reuse the product does not return to the industrial sector, but remains within the public or consumer sector*” (p.177), enquanto que segundo a Reuse Development Organization “*reuse means that you redistribute materials from one who no longer needs it to those who can still find use in the item(s). Reuse conserves valuable natural resources, reduces the amount of water and air pollution and green house gases, and is a means for getting materials to disadvantaged people and organizations*” (<http://www.redo.org/>). A reutilização está assim ligada à recuperação de materiais, que tendo perdido a sua utilidade inicial, poderão ser utilizados numa nova função ou por um novo utilizador, sem que para tal seja necessário transformar a sua composição original.

Reutilizar significa dar nova utilidade com proveito para alguém. Desta forma, no campo do urbanismo, a reutilização teria como base a identificação dos edifícios (ou solos) vazios ou abandonados e sua apropriação, já que representam recursos passíveis de utilização e valorização, que permitem aumentar o stock de edificado sem expandir os limites da cidade, ao mesmo tempo que permitem revitalizar os espaços, melhorando o ambiente urbano, a qualidade de vida e a segurança (Smart Growth Network, 2002).

Desta forma, edifícios que perderam as suas funções originais poderão ser reaproveitados para fins diferentes daquele para que foram construídos, ganhando utilidade para um novo usuário. Não significa que os mesmos não tenham de ser adaptados aos novos usos, no entanto não há necessidade de intervenções que alterem significativamente a sua estrutura original.

Embora seja um desafio encontrar soluções para os vazios urbanos, Pagano e Bowman (2000) defendem que *“the reuse of vacant land and abandoned structures can represent an opportunity for the economic growth and recovery of a diverse range of urban areas”*(p.1). Trata-se de uma oportunidade da cidade se descobrir continuamente, reinventando possibilidades para espaços e usos, como de resto mais ou menos sempre aconteceu ao longo da história.

Reutilizar implica investir na cidade, possibilitando o seu uso continuado, quer isso se traduza em acções simples como a limpeza, segurança, gestão do trânsito ou mais complexas como a conservação, reabilitação de estruturas e espaços públicos, memórias e símbolos de identidade (Fernandes, 2007b).

De acordo com o mesmo autor, reutilizar significa também criar mecanismos que permitam à população reapropriar-se do espaço, vivenciá-lo, nomeadamente através da devolução dos espaços pedonais, de convívio e de uma multifuncionalidade que, quase imperceptivelmente, foi desaparecendo do quotidiano urbano, mas que importaria recuperar, no seguimento do que uma cidade sustentável deve ser: vivida e relacional e não uma cidade museificada.

O conceito de reciclagem é certamente o mais conhecido e divulgado do conjunto da política dos 3 R's.

De acordo com Peirce *et al* (1999), *“recycling is the collection of a product by the public and the return of this material to the industrial sector. This is very different from reuse, where the materials do not return for remanufacturing”*(pag.177). Esta definição vai ao encontro da que surge apresentada no Dicionário Universal da Língua Portuguesa: *“Reciclagem (Fr. Recyclage), s. f. (tecn.) nova passagem por um ciclo de operações; novo tratamento dado a materiais (papel, vidro, metal, etc) para possibilitar a sua reutilização e, assim preservar o ambiente e os recursos naturais”*.

Este conceito tem então implícita a noção de transformação de um produto que, perdendo a sua utilidade inicial, não encontrando uma nova função e mantendo as suas

características originais, pode ver os seus componentes reaproveitados para a criação de novos produtos.

Desta forma, *“the materials reused in recycling serve as substitutes for raw materials obtained from such increasingly scarce natural resources (...). Recycling can help reduce the quantities of solid waste deposited in landfills, which have become increasingly expensive. Recycling also reduces the pollution of air, water, and land resulting from waste disposal”* (<http://www.britannica.com/bps/search?query=recycling>).

A cidade, sendo um espaço de evolução e passível de transformação ao longo do tempo consoante a variação das necessidades de quem nelas habita, deve ser fluida e flexível, para que seja fácil a reconversão de usos e do próprio edificado (Smart Growth Network, 2002).

A reciclagem urbana *“exprime bien la nécessité de faire évoluer la ville, de la transformer en réutilisent les espaces désaffectés. Mais, dans la même temps, le recyclage n’est pas synonyme de démolition systématique et laisse la porte au réemploi. Un réemploi qui n’est pas forcément plus coûteux qu’une construction neuve, qui peut stimuler la créativité et qui laisse place à l’appropriation des traces et à la construction des mémoires”* (VESCHAMBRE, 2006 :60).

Esta ideia vai ao encontro do que defende Fernandes (2007^a, quando sustenta que a cidade não pode pretender conservar tudo, precisa abrir espaço para que diferentes épocas coexistam no espaço urbano, nomeadamente a contemporânea, para possibilitar a vivência da cidade pelos seus habitantes, por oposição a uma *“«turistificação» em que o postal ilustrado substitui a cidade para habitar”* (p.134).

O metamorfismo constante das áreas urbanas, associado a essa tendência de excessivo conservacionismo e falta de cultura renovadora, não raras vezes, estão na origem do abandono de espaços que perdem a sua função primordial, facilitando o processo de vazio urbano, frequentemente acompanhado de degradação, decadência e decréscimo de atratividade e valor económico.

A reciclagem de áreas obsoletas, abandonadas ou em declínio poderá ser uma forma de ajudar as comunidades a aumentar o seu valor, a recuperar a qualidade destes espaços, para além de apresentar vantagens em termos de contenção da expansão urbana e dos custos associados à criação de novas infra-estruturas urbanas, visto já estarem servidas com as mesmas (Smart Growth Network, 2002).

Como tal, é imprescindível que a cidade conheça os seus vazios, que parecem aumentar com a tendência de dispersão urbana. A manutenção, em condições de segurança

e salubridade, de edifícios e lotes abandonados, implica custos significativos para os responsáveis, para além de serem mais propensos ao aparecimento de actividades ilícitas, diminuírem o sentimento de segurança da comunidade e o valor das propriedades adjacentes, já que perturbam a paisagem e afectam a qualidade de vida dos habitantes e, quanto mais tempo os edifícios estiverem vagos, maiores serão os custos associados à sua renovação, o que origina o abandono contínuo destes espaços, privilegiando-se as novas construções na periferia face à reciclagem de estruturas existentes (National Vacant Properties Campaign, 2005).

Mas, para além de reciclar espaços, é necessário também reciclar usos e funções quando os actuais não funcionam e não obedecem a uma lógica de servir a cidade e os seus habitantes, como podemos encontrar actualmente na cidade consolidada, que vivendo do comércio e serviços durante o dia, se encontra abandonada e desprezada durante a noite, revelando a insustentabilidade deste modelo.

A reciclagem de usos e, particularmente da monofuncionalidade, é indispensável para que a cidade esteja permanentemente viva e ocupada, incrementando o investimento pessoal e colectivo de todos aqueles que nela vivendo a reconhecem como espaço de vida e não apenas de trabalho ou comércio ou lazer, em segmentos e momentos diferenciados.

Idealmente, a reconversão de usos e funções manifestar-se-á não só em termos económicos, expressos pelo aparecimento de sinergias e economias de escala, mas também na reciclagem das próprias relações sociais e modos de vida que privilegiarão da coerência e continuidade da cidade. Mais uma vez se reforça a necessidade de conhecer e planear o território, seleccionando as intervenções a realizar, o que deve ser mantido e o que deve ser reciclado.

2.4 – A reutilização de vazios urbanos

“Mas, se no nada, por definição, não existe nem o espaço, já os vazios na cidade – como os silêncios na música – existem enquanto esperança, enquanto possibilidades de algo ou de alguma coisa. “ JANEIRO, 2007:7.

A cidade é composta por espaços construídos e espaços não construídos. Por muito que se possa defender a compactação das formas, não é possível equacionar o urbano sem estes vazios, que constituem espaços essenciais à própria vida da cidade, à sua circulação, necessários para que se dêem os diferentes fluxos: de ar, de água, de energia... no entanto, outros espaços existem, onde a ausência, seja de construção, quer de ocupação ou mesmo de significado, não representam uma mais-valia para a dinâmica urbana, antes pelo

contrário, tendem a criar uma imagem negativa da mesma, não raras vezes associada a degradação e marginalidade social.

Da mesma forma que numa cidade podemos encontrar diferentes formas de vazio, na própria literatura podemos encontrar diferentes terminologias e significados para vazio. Não se trata, portanto, de um conceito de fácil definição. Só na literatura anglo-saxónica encontramos referências aos termos “*void*”, “*vacant*” e “*empty*”, todos aplicáveis no campo do urbanismo, e cuja tradução para português fica restrita ao termo “*vazio*”, multiplicando a quantidade de significados e âmbitos aos quais este pode ser associado.

Também a literatura britânica tende a referir-se aos conceitos *void* e *vacant*, atribuindo-lhes um significado muito aproximado, sendo que o principal factor de distinção tem a ver com a posse da propriedade. Enquanto que *void* nos remete a propriedades vazias, outrora integradas no sector de arrendamento, existindo uma dissolução do contrato de arrendamento, que ao não ser renovado deixa o imóvel desocupado, *vacant* refere-se àquelas em que é o próprio dono que deixa de utilizar (Kennan *et al*, 1999)².

Já a literatura europeia faz referência a vazios urbanos num sentido mais amplo, quase polissémico, tanto para designar imóveis ou terrenos vazios ou subutilizados, direccionando o enfoque para o que se encontra abandonado ou caído em desuso (Fausto e Rábago, 2001).

No dicionário universal da Língua Portuguesa, vazio aparece definido como algo “*que não contém nada ou só contém ar; esvaziado, despejado, desocupado, despovoado, desprovido, destituído*”, podendo, mais uma vez, este significado ser aplicado tanto a áreas não edificadas, como aos próprios edifícios que se encontram desocupados, sem que um propósito futuro esteja pensado ou destinado para os mesmos.

Segundo Rodrigues (2007), “*os vazios urbanos podem ser pequenas, médias ou grandes glebas, edifícios e estruturas abandonadas, enfim, toda uma sorte de enclaves ou apêndices que são comumente lidos como mácula ou evidência de certas falhas no processo de urbanização de uma cidade*”. (p.3). Podemos comprovar, através desta afirmação, a multiplicidade de sentidos atribuíveis a “vazio urbano”. Embora se pense normalmente em espaços onde se verifica ausência de construção, a autora acrescenta a estes, tanto edifícios, como estruturas cuja ocupação não se verifica e que contribuem para uma imagem negativa do espaço urbano onde se inserem.

² O autor realça o facto de que “*some authors, however, use the terms ‘voids’ and ‘vacants’ interchangeably*” (p. 706).

Também no âmbito do trabalho de Fausto e Rábago (2001) os vazios urbanos são considerados como *“como espacios contruidos o utilizables -terrenos, edificaciones, grandes conjuntos o zonas- que se localizan en el interior de áreas urbanizadas y que se encuentran desocupadas, o bien, cuyo uso sea evidentemente inferior a su potencial de aprovechamiento urbano”* (p.2).

Tendo em conta a amplitude de significados associados a esta terminologia, talvez não se possa, por isso, falar num só conceito de vazio urbano, já que estes se acumulam na cidade, manifestando-se de diferentes formas.

De acordo com Cavaco (2007), os territórios urbanizados podem ser palco de distintas manifestações do vazio, que representam realidades muito distintas, desde o vazio paisagem, vazio infra-estrutural, e de cedência ou interdição, que representam, em grosso modo, áreas destinadas à própria vida e dinâmica do espaço urbano, como é o caso dos espaços verdes ou públicos, de contacto, ligação, comunicação ou mesmo os distanciamentos impostos entre edificações e estruturas construídas. Mas, segundo a mesma autora, existe um outro tipo de vazio, o expectante, *“espacios intersticiais, normalmente grandes áreas vagas ou vazias, em que o estado de obsolescência se contrapõe a uma promessa de oportunidade em potencial. Tão depressa são junk spaces, sem qualidade nem razão aparente, como são territórios de pousio - para assumir a designação inglesa de fallow land - fundamentais a um processo de futura regeneração urbana”*(p.6).

Se, segundo Jorge (2007), considerarmos os vazios urbanos não construídos da cidade não os podemos de forma alguma conotar com um sentido negativo, na medida em que são essenciais à construção do tecido urbano.

Contrapondo-se à necessidade evidente dos vazios anteriormente referidos, a utilidade dos “junkspaces” referidos por Cavaco parece ser algo dúbia. Se por um lado se revela importante a existência de áreas de “pousio” na cidade, isto é, espaços que não foram ainda absorvidos pela pressão urbanística e podem ser encarados como oportunidades de desenvolvimento futuro, por outro lado, a conotação destes espaços à “obsolescência”, deixa adivinhar o esquecimento a que estes lugares normalmente são sujeitos.

Nesta linha de pensamento, se o simples vazio não pode ser conotado com inutilidade, degradação, problemas, as áreas desprovidas de significado e largadas ao esquecimento, podem sim, ser definidas como espaços vazios, como defende Rodrigues (2007), para quem, segundo esta visão, falar de vazios pode implicar falar de bairros inteiros, que ao fugirem à lógica subjacente no espaço urbano, acabam por ser levados para a invisibilidade, representando uma espécie de abandono nessas áreas, que acaba por dar

mais visibilidade a outras partes da cidade, conferindo-lhe significado, por estabelecerem o contraponto em relação às primeiras.

São como que espaços de luz que se opõem a espaços de sombra ou espaços cheios, que se contrapõem aos vazios. Mas, mais importante do que ser “cheio” ou “vazio” é a utilidade que a forma urbana tem para a cidade, através do estabelecimento de continuidades úteis para o tecido urbano, em vez de rupturas no mesmo (Jorge, 2007).

De uma forma geral quando se fala em cidade consolidada, defende o autor, os vazios constituem espaços úteis, por estarem associados a espaços públicos, no entanto, este facto não é, indubitavelmente, aplicável a todos os vazios, já que *“a verdadeira ausência não existe quando há falta de volume construído, mas sim quando a uma lógica consequente se sucede um lapso, uma falha ou uma ausência de remate”* (p.3). Podemos inferir desta afirmação, novamente a ideia de que vazio é mais do que a ausência de construção, já que esta pode ser propositada e fundamental para a urbe, é a falta de sentido, de lógica, de coerência dos mecanismos urbanos vigentes num qualquer espaço.

Segundo Borde (2007), estes vazios têm de ser distinguidos dos espaços que simplesmente se encontram por construir ou constituem áreas de expansão urbana, por serem *“resultado de um processo de esvaziamento representativo, muitas vezes, de crises estruturais do sistema produtivo”* (p.1).

Pode então dizer-se que *“os vazios urbanos são bolsas vazias na cidade, áreas destituídas, ausentes, silenciosas, onde aquilo que lá acontecia já não acontece, ou onde nunca lá nada aconteceu”* (JANEIRO, 2007:7), por oposição aos “cheios”, espaços de vida, de buliço, de presença. São por isso espaços mortos, de estrangulamento à dinâmica da cidade, independentemente de estarem construídos ou não.

Centrando-se a temática deste trabalho na aplicação dos 3 R's ao âmbito urbano, não interessa tanto analisar os vazios não construídos da cidade, já que os mesmos constituem espaços necessários à mesma, mas importa particularmente compreender a existência dos vazios construídos, que não raras vezes se traduzem em vazios de significado e vida.

Myers e Wyatt (2004) definem como “vacant” todo o edifício que, se encontra total ou parcialmente desocupado por um período igual ou superior a um ano, embora apresente condições para ser ocupado ou que, necessitando um nível razoável de reparação, tenha condições para o vir a ser. De acordo com estes autores, *“buildings vacant or partly used for more than six or 12 months represent an unemployed resource”* (p. 286), afirmação que nos remete novamente à ideia de inutilidade, nesta perspectiva associada ao

subaproveitamento, ao desperdício dos recursos existentes, mas ao mesmo tempo de utilidade, já que deixa antever a possibilidade de um uso futuro.

Acrescentam a esta noção, Schilling e Logan (2008), que os vazios são “*units that are vacant for reasons other than being for sale or for rent, or being reserved for seasonal, recreational, or migrant worker use. Thus, other vacant units include those that are abandoned and blighted*” (p.452). Desta forma, não só fica claro que há uma duração mínima de não ocupação para um edifício ser considerado um vazio, como essa definição está também dependente dos motivos pelos quais isso acontece, não podendo ser considerados aqueles edifícios cuja desocupação apresenta um carácter temporário ou um fundamento definido, como estar disponível para o mercado de venda ou arrendamento.

Muitas cidades vivem uma espiral de declínio, cuja principal manifestação é o desuso e abandono de edifícios, que acabam por ter poucas hipóteses de voltar a ser integrados no mercado. Verifica-se que grande parte das autoridades competentes recusa admitir a real dimensão deste problema e, demolir uma quantidade significativa de edifícios com bom potencial de ocupação/habitabilidade, muitas vezes a única solução seguida, não é necessariamente a mais adequada, já que implica novas construções, em vez da reutilização das existentes, o que, segundo Kennan *et al* (1999) levará à consequência inevitável de, no futuro, haver cada vez mais edifícios a serem abandonados.

The existence of disused (...) buildings represents an underutilization of city resources, a missed opportunity for forms of urban development that might, with simple yet often untried technical solutions, make effective use of physical resources, and a negative feature for the idea of the sustainable community (Ball, 1999:147).

Borde (2007) acrescenta que esses edifícios desocupados, sem uso ou subutilizados, representam mesmo pontos de desequilíbrio na cidade, de instabilidade, que são percebidos geralmente como focos de decadência e degradação.

Estes podem mesmo ter associado a si, um fenómeno de “contágio”, através do qual, se parece multiplicar a presença deste tipo de vazios que afastam a população dessas áreas. Uma ou duas casas abandonadas pode levar ao aumento do abandono, na medida em que a procura diminui e a vizinhança perde a sua reputação. E nem os edifícios mais recentes e bem equipados são imunes a este processo. Os efeitos da baixa procura nas cidades são dramáticos: resistência por parte dos promotores em investir nestas áreas, seja em propriedades novas ou velhas, elevadas taxas de criminalidade e clima de insegurança e abandono das propriedades, que se encontram, não raras vezes em mau estado de

conservação. A deterioração das propriedades dá-se rapidamente e muitas vezes acontece porque os proprietários não estão dispostos a realizar o investimento necessário à sua manutenção, tornando-se estas propriedades abandonadas um recurso desperdiçado que contribui para o declínio das cidades (Kennan *et al*, 1999).

Embora apresentando características muito particulares, o processo de “shrinking cities”, usual em determinadas cidades europeias, particularmente da Alemanha Oriental, resultado das alterações políticas que esta viveu nos finais do século XX, é representativo do fenómeno de esvaziamento urbano e suas consequências. À semelhança do que acontece em várias cidades, após um ciclo de crescimento imobiliário intenso nas áreas periurbanas, que relega o centro ao abandono, segue-se um período de decrescimento populacional, emigração e suburbanização, que contribui para o aumento do número de alojamentos vagos, que afectam tanto edifícios mais antigos, como os de construção/renovação mais recente.

Na década de 90, o “encolhimento” das cidades era um problema complexo, com o qual a Alemanha não queria lidar. Contudo, no início do milénio, houve uma alteração na forma de encarar esta questão, reconhecendo-se que esta era uma realidade sobre a qual era necessário agir, criando políticas de estabilização do mercado imobiliário, que muitas vezes passaram pela demolição de edifícios sub-utilizados e reconversão de quarteirões mais estáveis. Em vez de cidades orientadas para o crescimento, enfatiza-se assim, o modelo de compactação de cidade, com menor utilização de recursos naturais e solo e uma população estabilizada, aumentando a atractividade da área e a qualidade de vida. (Wiechmann, 2008).

É por isso que, quer estejamos na presença de edifícios integrados no mercado de arrendamento ou não, é fundamental, segundo Tate (2002), olhar para este fenómeno “*as a catalyst for a wide range of problems – waste of good quality stock, job losses/changes in labour market structures, depopulation/declining school roles, falling property values, multiple deprivation, rising environmental costs, poverty, crime and general loss of confidence in an area (p.42-43)*”, pensando políticas adaptadas ao problema, capazes de conferir novas lógicas às áreas onde se encontram.

Segundo o mesmo autor, vários estudos se têm debruçado sobre a relação entre edifícios vazios e sustentabilidade, já que a sua existência tem custos sociais e impactos ambientais negativos, enquanto que, a conversão dos mesmos poderá ser importante para a redução do consumo de espaços verdes, derivada da construção de novas habitações.

Também na opinião de Borde (2007), “*em um mundo que privilegia a imagem e a visibilidade como forma de poder e a produtividade como forma de inserção social, [estes*

vazios] passam a ser locais privilegiados para os novos projectos de requalificação e renovação urbanas.” (p.1), aliando-se a reconversão do tecido urbano consolidado, com a possibilidade de contenção da expansão urbana, com todos os benefícios ambientais que a ela possam ser associados.

Nesta visão, os promotores e construtores imobiliários assumem um papel determinante no processo de reutilização (e como tal, há que saber captar o seu interesse para estes investimentos), já que são estes que iniciam as obras e têm grande poder junto das economias locais. Apesar da complexidade do conceito de sustentabilidade, de acordo com Ball (1999), estes agentes apresentam uma atitude favorável em relação à reutilização, desde que existam condições que a permitam e facilitem. Isto poderá estar associado ao facto do desenvolvimento sustentável estar, cada vez mais, na ordem do dia, nomeadamente da indústria de construção. Como que a comprovar esta ideia, multiplicam-se os casos em que, em áreas desocupadas, surge a tendência para aproveitar edifícios antigos e reconvertê-los em novos, até com significativo interesse arquitectónico, verificando-se que muitas vezes os custos associados à reconversão chegam mesmo a ser inferiores aos de uma construção nova, apesar da ideia generalizada ser a oposta.

Naturalmente, estes custos relacionam-se directamente com o estado de conservação que o edifício apresenta. Regra geral, quanto mais persistente for o vazio, em pior estado se irá encontrar, sendo, por isso, mais difícil a sua reparação e reocupação. Assim, apesar dos benefícios associados à reconversão, é fundamental considerar igualmente as limitações, relacionadas com o acesso a estes edifícios, alguma inflexibilidade em termos arquitectónicos e com a legislação relativa à reutilização. E, para além de pesar os custos e benefícios, é imperativo ter também em consideração as características da procura (Ball, 1999). Esta é essencial para tentar prever onde irão ocorrer as bolsas de abandono e evitar a sua existência, pelo que é importante efectuar projecções, com base em modelos demográficos e análises do mercado imobiliário, que ajudem a minimizar as disparidades regionais deste fenómeno (Kennan *et al*, 1999).

3– A reutilização urbana em Valongo

3.1. -O Objecto de estudo e a abordagem metodológica

A cidade, sobretudo quando de origem mais remota, é feita por processos de substituição ou justaposição de tecidos urbanos. A política dos R's das cidades poderá constituir uma forma de pensamento importante na resolução dos problemas de necessidade

de reorganização interna, muitas vezes manifestos em conflitos resultantes desses processos de evolução (Vinuesa, 1992).

Contudo, não obstante os benefícios apontados aos processos de reabilitação urbana, normalmente associados a uma forte componente de reutilização e reciclagem (e consequente de redução urbana) e da tendência de recuperação das áreas urbanas, que tanto se tem publicitado e apoiado, visando a compatibilização das funções de negócios e residência, a verdade é que “*nas últimas décadas Portugal pouco reabilitou o seu património urbano, antes promoveu uma sistemática renovação e expansão suburbanas*” (PINHO E AGUIAR, 2005:1), o que ajuda a perpetuar a tendência de consumo de espaço urbano.

O investimento tende, talvez por isso, a centrar-se na construção nova, o que a par com a referida falta de aposta na reabilitação e reutilização urbana, dificulta a inversão da tendência de abandono do parque existente, no nosso país. E, ainda que o número de segundas habitações aumente progressivamente, verifica-se também o crescimento do número de fogos devolutos, o que representa uma incoerência difícil de contrariar, já que a perda de população no centro é uma tendência crescente, que contribui para a desvitalização da cidade. A desocupação está directamente relacionada com a degradação física da construção e a perda de funções de proximidade que, de uma forma quase cíclica, acabam por afastar novos residentes destas áreas (Pinho e Aguiar, 2005).

Por outro lado, as áreas mais distantes do centro, que começaram a crescer para albergar o excesso de população que não podia suportar os preços de solo praticados no centro, constituíram-se como autênticos dormitórios da cidade. Hoje em dia, cada vez menos o são, já que, com a fuga da função residencial do centro, se tem assistido também ao declínio de outras funções que, atraídas pela disponibilidade de espaço, tendem a fixar-se na cidade expandida, diminuindo assim a dependência que tradicionalmente caracteriza as mesmas relativamente ao centro.

Contudo, apesar da expansão e procura crescente destes novos espaços, os mesmos não se encontram imunes ao processo de criação de vazios urbanos. De uma origem distinta daqueles que podemos encontrar nos centros históricos, resultantes do seu processo de desvitalização, os vazios da cidade emergente estarão porventura mais relacionados com a especulação do mercado imobiliário e o desajuste entre a oferta e a procura, nem sempre fácil de equacionar.

De uma forma comum, contudo, os vazios urbanos surgem invariavelmente associados a uma imagem de abandono, descuido, degradação que importa contrariar e

prevenir. O conhecimento destes vazios é, por isso fundamental para a intervenção precoce e planeada sobre os mesmos.

Com uma área de 75,7 km², Valongo é um dos concelhos da Área Metropolitana do Porto, criado em 1836. O seu topónimo deriva da expressão latina “Vallis Longus”, resultante da sua localização no extenso vale, entre as Serras de Pias, Santa Justa e Castiçal, na bacia hidrográfica dos rios Ferreira e Leça (Mendes, 2005).

Constituído por cinco freguesias, apresentava em 2001, uma população total de 86 005 habitantes, efectivo que tem vindo a aumentar desde a década de 1960, colocando Valongo no topo da lista de concelhos da AMP que sofreram um aumento populacional mais significativo, desde essa década e 2001. Não obstante este facto, trata-se de um dos concelhos menos densamente povoados da AMP, apresentando uma densidade populacional de 1134,6 hab/km². Em termos de repartição populacional entre as suas cinco freguesias verifica-se um grande desfasamento entre Ermesinde que, em 7,6 km², concentra cerca de 45% da população concelhia, com uma densidade populacional de 5049 hab/km² e as restantes freguesias. A sede do concelho é a segunda maior em termos de dimensão e população e é também aquela que registou um maior crescimento populacional no último intervalo censitário (Mendes, 2005).

Apesar desse crescimento é evidente o desfasamento entre a oferta construtiva e a procura, resultando esse processo numa significativa existência de vazios urbanos. *“Valongo encontra-se entre os Concelhos de todo o país que mais cresceu nas últimas duas décadas. Contudo a mancha urbana, e sobretudo o volume de construção, cresceu a um ritmo bastante superior ao da população residente. Para além do efeito da melhoria das condições habitacionais, este facto é explicado pelo crescimento da oferta de habitação largamente superior à procura”* (LIPOR, 2006:48).³

Tal afirmação é comprovada pela análise de alguns dados fornecidos pela APEMIP, relativamente à oferta imobiliária no concelho. De acordo com estes dados, Valongo teria em 2008 (estimativa) 41 552 alojamentos, o que representou uma variação na ordem dos 24,2%, relativamente a 2001, num crescimento anual de 3,1%, valores superiores aos registados no restante distrito do Porto, à excepção do município da Maia.

A nível dos alojamentos de residência habitual houve igualmente um aumento significativo (37%), mas é sobretudo a nível dos alojamentos sazonais (58%) e dos vagos

³ Ver anexos 1 e 2.

(103%), que se registaram as maiores variações entre 1991 e 2001. Apesar da taxa de variação de vagos ser superior nos concelhos da Maia e Gondomar, uma percentagem superior a cem por cento, é bastante demonstrativa do problema que os edifícios não ocupados representam no município.

De acordo com as informações constantes no relatório de revisão do PDM o município apresenta um parque edificado relativamente jovem, comparativamente à restante área metropolitana do Porto, especialmente vocacionado para a função residencial, o que evidencia a sua tendência de crescimento recente, enquanto “dormitório” do Porto, tendência essa que tem vindo a desvanecer-se. Entre 1970 e 2001, verificou-se um crescimento muito elevado do número de alojamentos, que terá atingido valores na ordem dos 90%, na sede do concelho. Na década de 90, estes foram claramente superiores às médias metropolitana e nacional e superior também ao crescimento do número de famílias, em mais de 20%. No que se refere a áreas, pode dizer-se que neste período se assistiu à quase duplicação da área construída existente até 1974, o que representa um consumo significativo de espaço para urbanização (Pinho, 2009).

Esta expansão é também evidenciada pelo número de alvarás de edificação, que subiu drasticamente entre 1994 e 2000, sobretudo para novas construções. Este período de maior pressão construtiva, *“coincide com o despoletar de alvarás para edifícios de apartamentos (...) [parecendo] haver uma correlação entre o emergir de uma tipologia da época (o bloco habitacional isolado) e a entrada em vigor dos parâmetros sobretudo quantitativos do PDM de Valongo. No entanto, como tão depressa emerge, tão depressa desaparece nos últimos anos, o que leva a crer uma estagnação desta tipologia no mercado habitacional local”* (PINHO, 2009: 15 e 16).

A existência de um número considerável de alojamentos vagos e *“esqueletos plurifamiliares abandonados”* (PINHO, 2009) é um problema assinalado no referido documento, resultante do excesso de área urbanizável definida pelo PDM de 1995, correspondente a cerca de 30% do concelho. Trata-se, mais uma vez, de um problema especialmente acentuado na sede de concelho, onde existe igualmente uma maior concentração de alojamentos sazonais e vagos para venda.

Embora Valongo tenha sido a freguesia que mais construiu, foi também a que apresentou um maior abrandamento do ritmo de construção após 2001, sendo que em 2007 registaria um número de fogos cerca de 20 vezes inferior, numa redução anual de 34,8% de alojamentos construídos. Talvez evidenciando uma consciencialização e tentativa de inverter o problema, entre 2001 e 2006 verifica-se uma redução da área ocupada por novas

ocupações (de 128,59 ha para 12,14 ha) e uma tendência de consolidação urbana e colmatação de espaços desocupados.

	Para Venda	Para Arrendar	Para Demolir	Outros Casos
Alfena	248	87	12	284
Campo	132	16	16	79
Ermesinde	440	206	32	829
Sobrado	22	20	12	85
Valongo	<u>629</u>	<u>63</u>	<u>6</u>	<u>400</u>
Concelho	1471	392	78	1677

Figura 2: Situação dos alojamentos vagos em Valongo (INE, 2001)

Tendo em conta este cenário, Valongo parece reunir uma série de condições interessantes para a análise da reutilização de vazios construídos, numa perspectiva de contenção da área urbanizada, fundamental para uma cidade mais sustentável.

Na impossibilidade, porém, de efectuar uma análise exaustiva da totalidade do concelho ou mesmo de uma freguesia, foi seleccionada, como área de estudo, um perímetro urbano na freguesia de Valongo, que se pretendeu constituir como um território amostra.

Esta área foi delimitada tendo por base o objectivo de seleccionar uma área urbana relativamente consolidada, com um processo de expansão importante nas últimas décadas, pelo que a mesma é representativa de diferentes momentos de expansão urbana, abrangendo áreas de maior e menor centralidade.

A mesma localiza-se, grosso modo, entre a EN15 (e a sua envolvente, por se considerar que os padrões de ocupação são semelhantes em ambos os lados da rua) e a Linha do Douro, pelo efeito de barreira que representa no tecido urbano. A sudeste foi considerado como limite o ponto de confluência de ambas as vias e a nordeste a confluência destas com a Av. dos Descobrimentos, que constitui uma descontinuidade urbanística, expressa por uma quebra no povoamento e património edificado.



Figura 3: Limite da área de estudo

Métodos e técnicas de recolha de dados e análise da informação

Tendo como base a supra-citada área de estudo, procedeu-se ao levantamento de campo, com objectivo de identificar e caracterizar os edifícios vazios construídos presentes no perímetro urbano definido e determinar se existe algum tipo de intervenção prevista ou a decorrer nesses edifícios.

Através da observação directa, efectuou-se a contabilização dos vazios existentes e sua caracterização, em termos de morfologia, idade e estado de conservação do edificado. Esta etapa de trabalho pretendeu quantificar o vazio presente na área de estudo, não só no que se refere ao número de edifícios, mas também à percentagem dos mesmos que se encontram desocupados, ao mesmo tempo que se procura destrinçar a tipologia dos referidos vazios, ou seja, se são edifícios por ocupar, inacabados ou devolutos com e sem intervenção.

Na etapa de preparação do levantamento de campo, foram definidas, em primeiro lugar, as questões às quais se desejava dar resposta através do levantamento de campo, bem como a melhor forma de as obter, considerando para isso a observação directa e, em casos de dúvida, a consulta a moradores/comerciantes com conhecimento do local e que pudessem prestar esclarecimentos.

Tendo isto em conta, deveriam ser registados, na ficha de observação, todos os edifícios que, aos olhos do observador, se apresentassem total ou parcialmente vazios ou com claros sinais disso.

Para isso, foram determinados, no levantamento efectuado, cinco tipos de edifícios que se encontram vazios/ não ocupados, por outro motivo, que não o facto de estarem no mercado de arrendamento ou por se encontrarem reservados para uso sazonal:

- Os inacabados – edificações cuja construção foi interrompida nas suas fundações ou alicerces, ou em qualquer outra fase, o que não permite a ocupação da edificação para o seu fim original ou qualquer outro;

- Os inacabados com intervenção – para as edificações que, apresentando as características anteriormente referida se encontram com algum tipo de intervenção (demolição ou reconversão) a decorrer ou prevista e que são essenciais para o entendimento dos processos de reutilização na área de estudo.

- Os devolutos – edifícios que apresentam, visíveis a partir do seu exterior, sinais evidentes de não ocupação como: caixas de correio lotadas, entradas e/ou janelas obstruídas por tijolos, blocos ou madeira, cortinas envelhecidas, vidros quebrados, telhados abatidos

ou destruídos parcial ou completamente; presença de matos no edifício ou na sua envolvente, portas ou janelas permanentemente abertas...

Para esta definição foi ainda considerado o preâmbulo do decreto-lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto, segundo o qual *“considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que, durante um ano, se encontre desocupada, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e electricidade e a inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade, e telecomunicações”, exceptuando-se casos destinados a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio (...)*”;

- Os devolutos com intervenção – para construções que ostentando sinais evidentes de abandono ou não ocupação, apresentam também sinais de obras a decorrer (taipais, gruas...) ou previstas (por exemplo, através da presença de alvará de construção que faça referência a obras de demolição ou requalificação).

- Edifícios por ocupar ou para venda – incluindo as construções que, encontrando-se terminadas e em condições de habitabilidade nunca foram ocupadas, não estando no mercado de venda, ou que estando, apresentam uma época de início de construção superior a dez anos, e uma percentagem superior a 50% da totalidade do edifício para venda. Apesar dos edifícios desocupados para venda não serem considerados como vazios na bibliografia consultada, entendeu-se, tendo em conta as especificidades observadas em Valongo e sobretudo na área dos Lagueirões, ser pertinente incluir os edifícios com desocupação superior a 50%, por se entender que seguem a mesma lógica subjacente aos edifícios inacabados, sendo resultado do excesso de oferta e sobre-construção imobiliária, não se enquadrando nos mecanismos naturais de compra e venda.

Pelo contrário, pareceu pertinente fazer o registo dos edifícios em reconversão, ou seja, aqueles que apresentam sinais de uma intervenção a decorrer ou prevista, nomeadamente alvará de licença, taipais, andaimes, gruas, ..., porque embora se encontrem vazios com um propósito definido e de uma forma temporária, o conhecimento destas situações é fundamental para entender o processo de reutilização urbana na área de estudo.

Decidiu-se não incluir no levantamento os terrenos vazios, por se entender que a existência deste tipo de vazio, obedece a uma lógica diferente da dos edifícios, bem como também não foram levantados os edifícios que se encontram.

Na ficha de observação deveriam igualmente ser registadas as principais características do edifício vazio, tais como o número de pisos do edifício, a época provável

de construção, com base nas características arquitectónicas do edifício, o estado de conservação, o tipo e percentagem de vazio e o tipo de intervenção prevista ou a decorrer, se fosse caso disso.⁴

Para o levantamento foi utilizada a carta da planimetria produzida pela Câmara Municipal de Valongo e a ficha de observação produzida para o efeito e máquina fotográfica, para registar os edifícios levantados.

Durante o levantamento, foram percorridas todas as ruas inseridas no perímetro definido, assinalando no mapa o imóvel vazio, fotografando-o e preenchendo a ficha de observação das suas características.

Apesar do cuidado e rigor que se procurou incutir no levantamento, o mesmo apresenta algumas limitações, tais como o facto de não ter havido lugar ao registo das características do edificado ocupado, por se tratar de um trabalho demasiado exaustivo para o tempo imposto ao desenvolvimento deste trabalho. Por outro lado, não havendo registos oficiais dos vazios existentes, todo o trabalho se baseia na observação, sendo por isso difícil a identificação de alguns vazios, sobretudo a nível dos pisos superiores, onde esta se torna mais difícil. Em alguns casos, as baixas condições de conservação do edificado e a existência de um número significativo de segundas residências na área de estudo dificultaram a associação das características assinaladas no levantamento, ao vazio.

No caso dos edifícios para venda tornou-se ainda mais difícil a identificação porque a maioria não apresenta letreiros de venda. Perante esta dificuldade optou-se por observar os sinais de desocupação como estores permanentemente abertos ou fechados, ausência de instalação eléctrica, de gás ou água, ausência contínua de iluminação verificada nos levantamentos nocturnos (efectuados para confirmar estes casos de incerteza), ausência de cortinados, plantas ou outro tipo de acessórios nas varandas, entre outros.

Os resultados do levantamento foram inseridos e tratados no Arcgis, resultando em cartografia temática dos vazios. Posteriormente, foram também exportadas para Excel, para facilitar o seu tratamento estatístico.

Deste trabalho resultou a elaboração de cartografia temática. Em primeiro lugar, procedeu-se à elaboração da carta de ocupação do edificado, no perímetro levantado, onde foram identificados os edifícios *vazios*, tendo em conta as tipologias definidas anteriormente e os *parcialmente vazios*, para casos em que apenas uma determinada fracção

⁴ Ver anexo 3.

do edifício se encontra desocupada e, devido às dificuldades inerentes à identificação efectiva dos vazios. De modo a especificar o tipo de vazio levantado, foi elaborada a carta de tipologia do edificado vazio, onde se assinalaram os devolutos e inacabados com e sem intervenção e os edifícios por ocupar, de acordo com os critérios supracitados, na definição das tipologias de levantamento.

Para tentar perceber se existe relação entre a existência de vazios e a idade do edifício, realizou-se o mapa de edifícios vazios, segundo a época de construção, tendo sido registadas quatro classes diferentes (anterior ao séc. XIX, 1ª metade do séc. XX, 2ª metade do séc. XX e séc. XXI), com base nas características arquitectónicas do edifício (com acesso a cartografia cedida pela C.M. de Valongo foi possível depois decompor as classes mais recentes). Posteriormente, essa carta permitiu a comparação com a cartografia do estado de conservação do edificado vazio. Esta assinalou os edifícios em *mau* estado de conservação, nos casos em que se encontravam com sinais evidentes de degradação ou ruína, como janelas ou portas danificadas, revestimento degradado, telhados abatidos ou destruídos, em *razoável* estado de conservação, para situações que começam a evidenciar-se alguns dos sinais anteriores, mas de uma forma ainda moderada e/ou isolada e, por fim os edifícios que não apresentando estes sinais foram considerados em *bom* estado de conservação. No caso em que os edifícios se encontram com intervenção a decorrer não se considerou pertinente referir o estado de conservação.

No levantamento foi também registada a função principal a que o edifício se destinaria antes de se encontrar desocupado, considerando as seguintes classes: *Residencial*, *Agricultura* (incluindo casas agrícolas ou edifícios de suporte à actividade agrícola), *Comercial* (tendo em conta a existência de montras ou letreiros que indicassem essa função), *Serviços*, *Industrial* e ainda a função *mista*, em que a habitação aparece conjugada com o comércio, serviços ou pequenas unidades industriais.

Tendo em conta a extensão do número de classes, essa informação foi transposta para a cartografia, tendo-se subdividido em funções predominantemente residenciais e outras.

Uma vez que a cartografia apenas representa os vazios em plano, pareceu relevante incluir informação sobre o número de pisos vazios por edifício identificado, bem como a percentagem do mesmo que se encontra vazio, de modo a distinguir convenientemente as informações recolhidas.

Após o levantamento dos vazios existentes, importa tentar perceber a sua existência, reflectindo nos motivos que estão na sua origem, nas consequências que os mesmos têm no desenvolvimento urbano de Valongo, equacionando rumos de acção para o futuro.

Tendo em conta a complexidade e diversidade de variáveis associadas a este fenómeno, optou-se pela realização de entrevistas a um grupo multidisciplinar, cujo percurso formativo/profissional fosse relevante na análise das questões tratadas, que permitisse recolher a imagem geral que os diferentes entrevistados fazem do processo de expansão urbana em Valongo, relacionando-o com a existência de vazios urbanos, explorar as suas opiniões relativamente às vantagens e desvantagem associadas a esse processo e perceber que caminhos são apontados para a resolução dos problemas enumerados.

Para esse efeito, foi elaborado um guião de entrevista, com a descrição dos diferentes blocos temáticos a seguir (ver anexo 4).

Em seguida, procedeu-se à realização de entrevistas semi-directivas a este grupo de pessoas, cuja área de formação ou actuação, pareceu ser relevante na explicação dos fenómenos evidenciados em Valongo, no levantamento de campo.

O questionário realizado centrou-se em quatro questões centrais, relacionadas com: *i) os motivos da existência dos edifícios vazios identificados; ii) os problemas/oportunidades associados aos mesmos; iii) as soluções para a situação actual do concelho* e, de modo a entender o enquadramento de Valongo no contexto metropolitano, numa lógica de oposição/complementaridade, *iv) a dicotomia entre áreas centrais e periféricas.*

A realização das entrevistas ocorreu durante o mês de Março de 2010, tendo-se procedido à gravação das mesmas, de modo a, posteriormente, facilitar o tratamento dos dados recolhidos.

Os entrevistados, num total de nove, pertencem a diferentes áreas de formação, contando com geógrafos, economistas, técnicos da câmara municipal, especialistas em desenvolvimento sustentável, participantes no projecto Futuro sustentável e mediadores imobiliários.

A escolha dos entrevistados baseou-se numa preocupação em obter visões diversas do fenómeno, no sentido que construir uma análise, o mais completa e enriquecida possível.

Para dar seguimento a esta etapa do trabalho optou-se pela análise de conteúdo das entrevistas realizadas, tendo para esse efeito, sido efectuada a transcrição das entrevistas. O discurso dos entrevistados foi transcrito na totalidade, tendo, contudo havido o cuidado de efectuar os ajustes necessários para reproduzir a linguagem oral típica de uma entrevista,

em linguagem escrita, necessária à sua integração no corpo deste trabalho. A partir das transcrições procedeu-se a uma leitura exploratória, no sentido de isolar os principais temas/assuntos abordados por cada um dos entrevistados, segundo a ordem que foram referidos. Este trabalho serviu de base à criação de categorias de análise nas quais o discurso foi decomposto e que em seguida se apresentam:

Questão I: os motivos da existência dos edifícios vazios identificados

- **Ciclos de oferta e a procura**, a utilizar quando o entrevistado sugere que os edifícios vazios em Valongo estão relacionados com a existência de flutuações naturais do mercado, nas quais, por diferentes motivos, se verifica um desfasamento entre os níveis de oferta e de procura de edificado.

- **Contexto económico**, para referir situações em que o entrevistado aponta a conjectura de crise económica e financeira a nível mundial, como responsável pela quebra de inventivos à compra e desinvestimento do mercado imobiliário, que contribuem para que um determinado target não tenha condições de comprar imóveis, aumentando o desfasamento entre oferta e procura.

- **Morosidade do processo construtivo**, para assinalar motivos relacionados com o desfasamento temporal que se verifica entre a fase de decisão e fase de construção, que aumenta a possibilidade de ocorrerem variações de mercado nesse período.

- **Questões políticas**, quando os entrevistados referem motivos relacionados com a existência de PDM's demasiados voluntaristas, nos quais se delimitou um excesso de área urbanizável, com vista a atrair mais receitas fiscais para os municípios.

- **Dimensão psicológica**, para referir situações nas quais a percepção dos indivíduos, relativamente à instabilidade económica ou à imagem negativa de Valongo, contribuiu para o desinvestimento no sector imobiliário da área.

Questão II: problemas/oportunidades associados à existência de edifícios vazios em Valongo

- **Fragmentação do tecido urbano**, sempre que os entrevistados indicam que o edificado vazio do concelho constitui um ponto de ruptura na cidade, um ponto problemático que precisa ser resolvido para não afectar a imagem do conjunto.

- **Problemas de venda**, quando há referências aos problemas de inviabilização do uso de estruturas colectivas dos edifícios, que dificultam que estes comecem a ser vendidos sem ter uma procura suficiente para assegurar esses usos.

- **Dificuldades de financiamento**, para referências associadas aos problemas que as entidades originalmente responsáveis pela construção ou o município apresentam em termos de capacidade financeira de resolver o problema desses edifícios.

- **Questões arquitectónicas**, quando são apontadas características arquitectónicas como dificultadoras ou não do processo de reconversão dos edifícios vazios.

- **Oportunidade de reconversão**, para soluções relacionadas quer com a demolição, quer com a adaptação dos edifícios em causa para espaços verdes ou outras infra-estruturas para outros usos diferente daquele para que foi projectado, por entidades públicas ou privadas, havendo a possibilidade de tal ser conseguido através da compra desse edifício a baixo preço ou por este apresentar uma localização estratégica.

Questão III: as soluções para a situação actual do concelho

- **Intervenção pública e/ou política**, em situações que os entrevistados apontam a necessidade de haver intervenções em termos legislativos, da existência de uma estrutura capaz de regular o mercado dos diferentes municípios e a necessidade de tomar opções políticas, para resolver as situações que não se resolvem pela simples adaptação do mercado.

- **Medidas fiscais**, quando se referem à necessidade quer de aumentar a carga fiscal sobre esses edifícios, de modo a desencorajar a sua manutenção, quer de aumentar os incentivos fiscais, para atrair investimento privado, de forma a resolver esses casos.

- **Demolição**, sempre que os entrevistados assinalam como solução para algumas das situações, a total demolição do edifício de modo a poder dar outro uso a esse espaço.

- **Reconversão do edificado**, nos casos em que as respostas apontam a necessidade de empregar esses edifícios para outros usos, para equipamentos de qualidade.

- **Mecanismos de mercado**, nas situações em que o entrevistado entende que o próprio mercado, mais tarde ou mais cedo, acabará por absorver o edificado vazio, no concelho.

- **Informação do terreno**, quando há referência à necessidade do município mapear e conhecer os edifícios vazios existentes, para a partir dessa informação, traçar estratégias.

- **Planeamento territorial**, para afirmações relativamente ao papel que um correcto ordenamento e planeamento do território pode ter na resolução de problemas urbanos, nomeadamente através da existência de técnicos devidamente qualificados na área.

- **Valorização da imagem do concelho**, em casos que os entrevistados assinalam que é preciso criar uma imagem positiva do concelho, nomeadamente através da contenção da edificação e da valorização da existente, de modo a criar uma envolvência de qualidade que atraia o investimento e fixe as populações.

Questão IV: a dicotomia entre áreas centrais e periféricas.

- **Investimento no centro**, para quando os entrevistados referem a existência de maiores investimentos públicos e privados nas áreas centrais, quer por serem áreas que captam mais atenções, quer porque têm mais visibilidade do que as restantes áreas, onde os problemas tendem a ser mais difusos no espaço.

- **Investimento na periferia**, para referências ao investimento que tem sido feito nas áreas menos centrais.

- **Duplicidade de discurso**, em situações que o conceito de centro e periferia não coincidem com a realidade espacial ou que há um desfasamento entre o que se teoriza e se faz na prática.

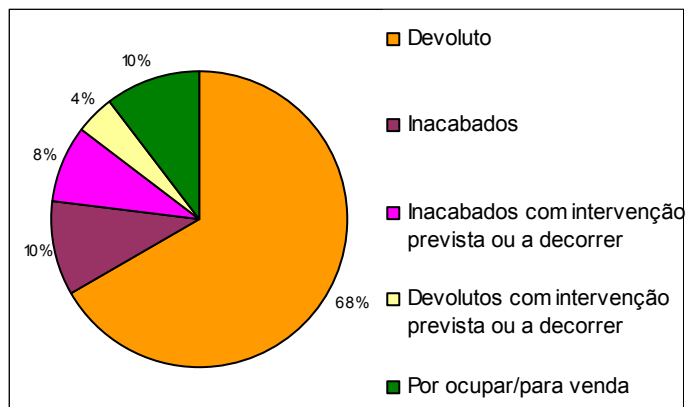
- **Necessidade de equilíbrio**, em casos que os entrevistados salientam a necessidade de diminuir a dicotomia existente, melhorando a qualidade de vida das pessoas onde elas vivem, independentemente de concordarem ou não com o padrão de povoamento existente.

- **Necessidade de criar centralidades**, sempre que os entrevistados apontam ser preciso diminuir a dependência dos centros, quer seja melhorando as comunicações, quer seja criando novas condições de centralidade.

Em seguida, as categorias supra-citadas foram reduzidas e agrupadas em 4 enunciados-chave (temáticas relacionadas com a economia, com política, questões sociais e aspectos específicos do processo construtivo), procedeu-se à contabilização do número de referências de cada um no discurso e prioridade que o entrevistado lhe deu, de modo a permitir uma análise vertical, que explique a lógica subjacente ao discurso e uma análise horizontal, baseada na explicitação das convergências e divergências presentes nos diferentes discursos obtidos, cujas conclusões serão apresentadas no ponto 3.2..

3.2. Os vazios e a reutilização em Valongo

Na área de estudo encontram-se cerca de 5500 edificações. Este número foi alcançado tendo em conta a carta da planimetria, através da qual se procedeu à contagem de



todos os edifícios integrados nas layers dos edifícios permanentes, em construção, religiosos, escolares, industriais, notáveis, edifícios de monumentos públicos, edificações precárias e anexos.

Figura 4: Edifícios segundo tipo de vazio

Destes, 135 edifícios foram assinalados no levantamento de campo, sendo que 86,7% deles se encontram totalmente vazios e 13,3% parcialmente vazios. Grande parte destes edifícios encontram-se devolutos (66,7%), embora a quantidade de vazios inacabados seja bastante significativa, situando-se na casa dos 20%, dos quais, apenas cerca de 10,4% se refere a edifícios que, tendo a sua construção concluída, se encontram por ocupar ou para venda. Foram ainda assinalados 4,4% dos edifícios como estando devolutos, mas encontrando-se com alguma intervenção prevista ou a decorrer, que pareceu pertinente registar, tendo em conta o enquadramento da política dos 3 R's.

Mais de metade (57%) dos imóveis apresentam, como época de construção provável, a primeira metade do século XX e 37,8% a segunda metade do mesmo século. Quanto aos edifícios vazios construídos antes dessas datas, apenas se registaram 6 edifícios, número, ainda assim superior ao dos vazios construídos já durante o século XXI, o que poderá reflectir uma diminuição da oferta imobiliária, neste período, resultante da crise de investimento dos anos anteriores, ou um maior dinamismo da procura que consegue absorver a oferta, verificando-se uma diminuição no desfasamento entre a procura e a oferta.

A idade dos edifícios vazios ajuda a compreender que 80,7% dos mesmos tenham sido considerados em mau (28,9%) ou razoável (51,9%) estado de conservação, o que se reflecte em termos da imagem do perímetro urbano e desincentiva a sua absorção e reconversão pelo mercado privado, já que amplifica os custos associados a este processo. Apesar deste facto, 19,3% dos imóveis apresentam um bom estado de conservação, embora grande parte dos mesmos tenha sido construído antes de 1950, o que poderá evidenciar

algum esforço em manter conservados edifícios com maior interesse histórico-arquitectónico.

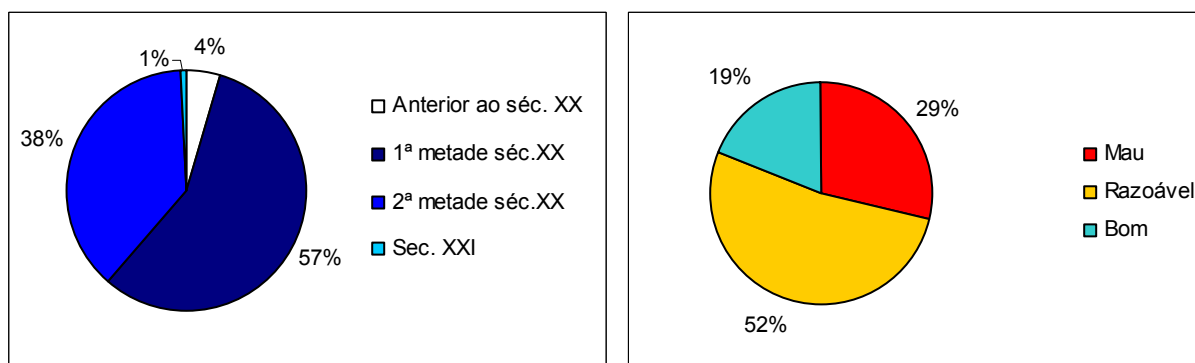


Figura 5: Edifícios vazios por época de construção e estado de conservação

A maioria dos vazios (71,1%) seriam destinados a habitação, o que reflecte a tendência de abandono vivida no centro da maior parte das cidades, acompanhada de uma perspectiva de expansão para as áreas periféricas que acabou por ser frustrada, devido à crise económica e financeira. Em determinados casos, a função residencial surge associada ao comércio (11,1%) e noutros à agricultura (8,9%), actividade que tende a perder importância.

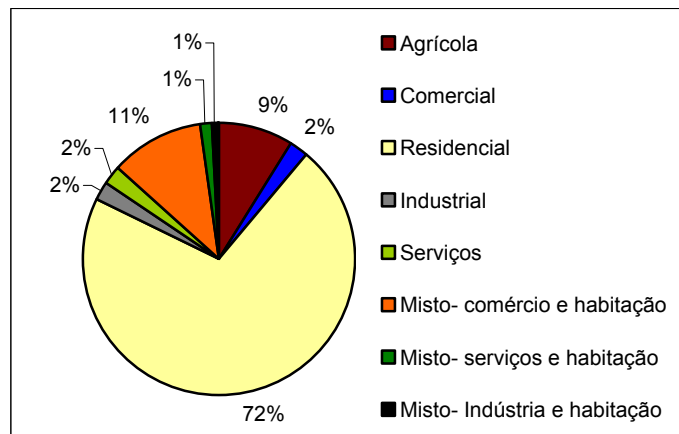


Figura 6: Edifícios vazios segundo a função original

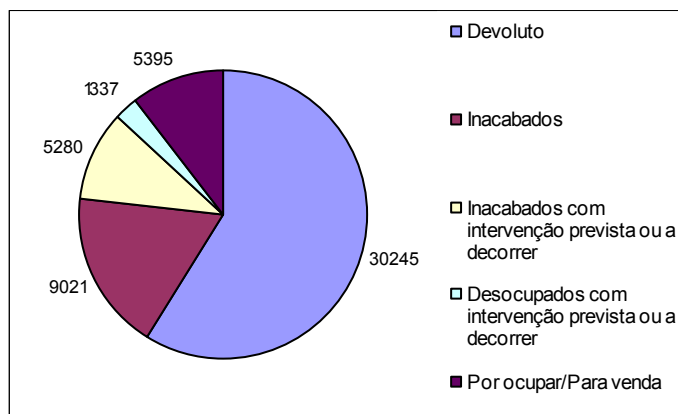
Uma vez que a maioria dos edifícios assinalados apresenta uma localização central, com época de construção anterior aos anos 50 do século XX, tratam-se de construções com pouca altimetria, geralmente constituídas apenas por rés-do-chão ou rés-do-chão e primeiro andar (eventualmente com cave e águas-furtadas). No caso das construções mais recentes já se encontram edifícios com maior número de pisos (cerca de seis andares).

A maioria dos edifícios identificados encontra-se vazio na sua totalidade (85,9%), sendo que 11,9% se apresentam mais de metade vazios e 2,2%, com valores inferiores aos

50% de não ocupação. No que aos devolutos diz respeito, foi possível encontrar duas situações distintas: uma em que o rés-do-chão permanece ocupado por alguma actividade económica e o restante edifício perdeu a sua função residencial, ou, pelo contrário, situações onde as funções ao nível do rés-do-chão se perderam, continuando o resto do imóvel a servir como habitação (embora esta última situação seja a menos frequente). No que se refere aos edifícios por ocupar/para venda encontram-se situações de vazio total ou em mais de metade do edifício.

Tendo em conta as diferentes tipologias de edificado assinaladas, em termos de volumetria, pareceu pertinente analisar o vazio registado, considerando a área que ocupam. Para tal, foram determinadas as áreas dos edifícios, tendo em conta a planimetria, chegando-se a um total na ordem dos 51278,4 m² vazios. Em seguida, de modo a obter áreas mais aproximadas do valor real do edificado vazio, multiplicou-se a área planimétrica pelo respectivo número de pisos de cada edifício, resultando num total de 118950,2 metros quadrados vazios, uma área equivalente a cerca da 16 estádios de futebol.

Verifica-se assim que, apesar da maioria dos edifícios vazios identificados corresponderem a devolutos, em termos de área de vazio, esta é muito mais significativa nos inacabados (59006,86 m²) do que na referida tipologia (40147,3 m²). Outra diferença



significativa diz respeito aos edifícios por ocupar/para venda que representando apenas 10,4% do edificado, correspondem a 5394,6 m² da área planimétrica e assumem uma expressão muito maior ao considerar a sua área projectada de 19796,1 m².

Figura 7: Área dos edifícios (em m²), segundo o tipo de vazio

No que se refere à época de construção dos edifícios vazios, pode-se constatar que, pese embora o maior número tenha sido construído entre 1900 e 1950, a grande maioria das áreas vazias correspondem a edifícios datados da segunda metade do séc. XX, comprovando a maior expressão que os inacabados assumem, em termos de áreas reais, por apresentarem uma volumetria muito superior à dos devolutos.

Em relação à função a que se destina, verifica-se que são os edifícios para uso residencial que ocupam uma maior área de vazio (81485,69 m²), no entanto, a função

industrial, presente em apenas três edifícios, ocupa uma área de 18865,83 m², valor que se explica pela existência de uma grande indústria abandonada.

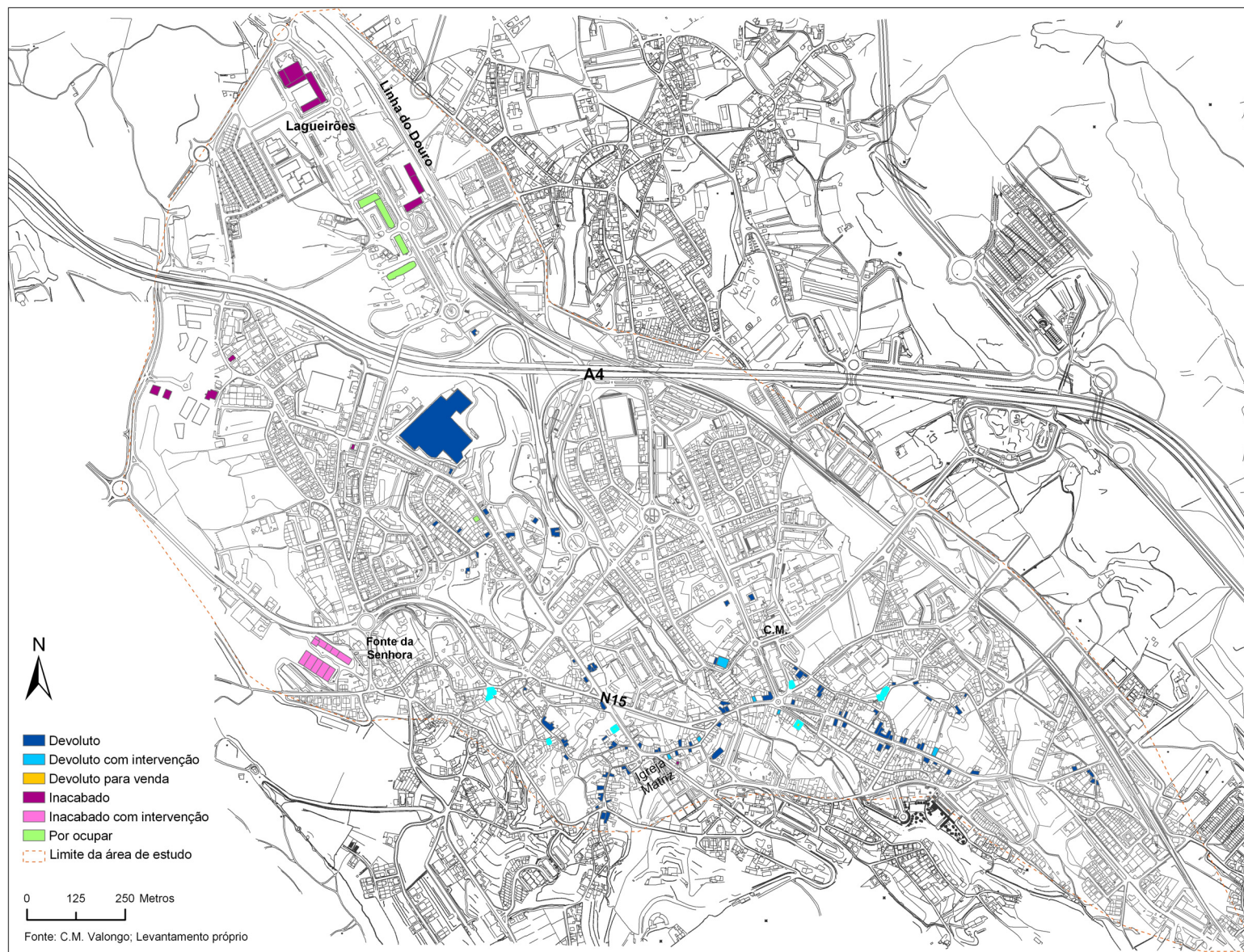


Figura 8: Distribuição dos edifícios segundo o tipo de vazio

De um modo geral, apesar de se encontrarem alguns casos pontuais de vazio dispersos pelo perímetro considerado, na sua maioria devolutos, os vazios registados concentram-se sobretudo na envolvência de três áreas principais, como se pode verificar, com auxílio da cartografia elaborada.

- A estrada nacional nº 15 e a sua envolvente, caracterizada pela existência de uma série de construções devolutas, com idades referentes à primeira metade do séc. XX ou anterior, em razoável ou mau estado de conservação. Esta área corresponderá a uma das áreas mais centrais da cidade, começando a sofrer de um processo de abandono e degradação que, tem afectado de uma forma pontual alguns dos edifícios, manifestando-se na sua totalidade ou numa percentagem superior a 50% da edificação, que afecta particularmente os pisos superiores, mas que poderá “contagiar” muitos mais edifícios, contribuindo para o declínio do centro, como se verifica noutras cidades.

Nesta área verifica-se um predomínio do vazio entre edifícios de um ou dois pisos, sobretudo de uso habitacional, mas com alguma incidência também na função comercial e alguns serviços.

- Os Lagueirões, uma área localizada junto ao nó da A4, mais distante do centro, que apresenta uma concentração de edifícios inacabados e por ocupar, resultantes do *boom* construtivo dos anos 90 e sequente crise económica, que representou uma quebra abrupta na procura, resultando em vários casos na suspensão da construção, intercalados com edifícios concluídos e ocupados ou para venda.

Tendo sido um projecto urbanístico planeado de raiz, todos os edifícios apresentam uma idade de construção muito aproximada, correspondente a finais da segunda metade do séc. XX, sendo destinados à função residencial (à excepção de um edifícios que, pela dimensão das aberturas a nível do rés-do-chão, indica ter sido projectado para incluir a função comercial ou de serviços). Apesar da construção ainda relativamente recente, alguns dos edifícios inacabados apresentam já alguns sinais de degradação.

Nesta área foram também assinalados a quase totalidade dos edifícios por ocupar registados no levantamento, correspondendo a construções que nunca chegaram a ser ocupadas (exemplo de um edifício que inclusivamente se encontra vedado a nível do rés-do-chão e, por isso vazio na sua totalidade) ou que ainda se encontram em grande parte para venda (em mais de 50%), há um longo período de tempo, evidenciando a dificuldade do mercado absorver o excesso de oferta que esta área representa.

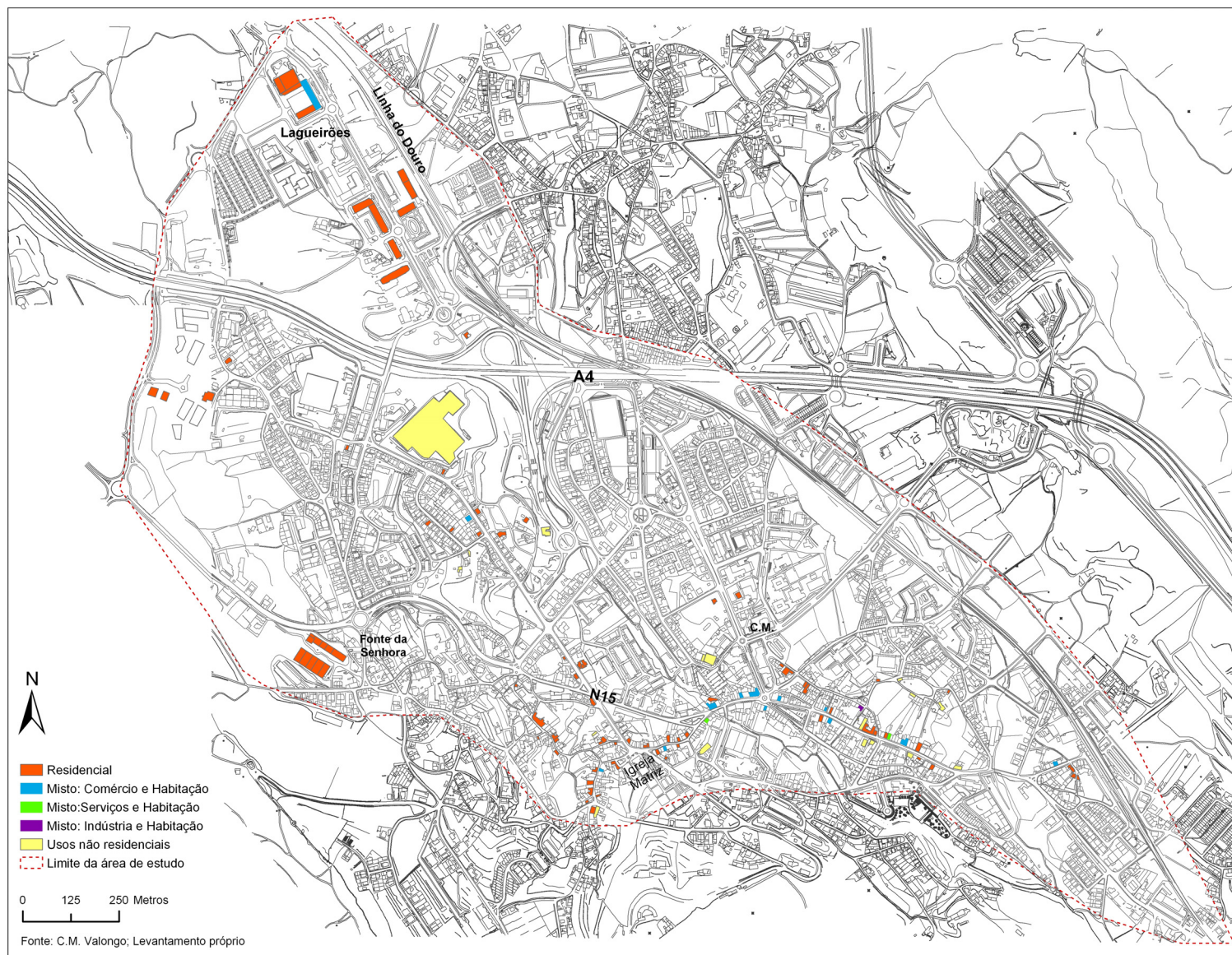


Figura 9: Distribuição dos edifícios vazios de função predominantemente residencial

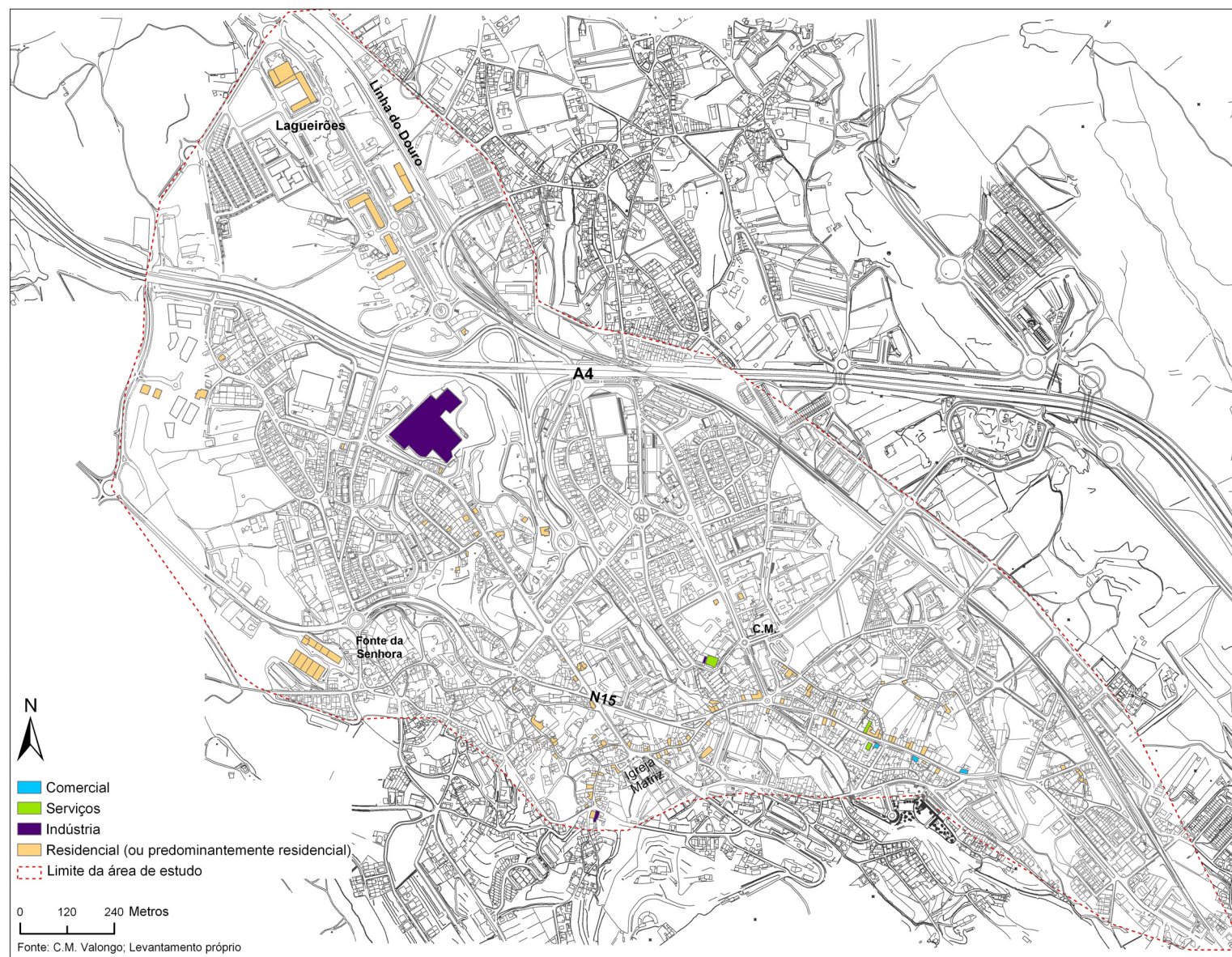


Figura 10: Distribuição dos edifícios vazios segundo a função

Mesmo os edifícios parcialmente ocupados apresentam um elevado número de fogos para venda, sendo que em alguns casos ainda se encontram presentes no local os stands de venda, nomeadamente junto a edifícios por concluir.

A área encontra-se dotada de infra-estruturas, como passeios, jardins, iluminação e áreas de estacionamento. No entanto, sendo as mesmas da responsabilidade dos construtores, no caso dos inacabados, estas não se encontram concluídas, agravando a fragmentação do tecido urbano que estes edifícios representam. Apesar de alguns esforços de arranjo urbanístico, manifestos na existência de arborização e pequenos jardins, alguns dos espaços envolventes estão mal conservados e mal cuidados, o que contribui para uma imagem negativa e diminuição da qualidade paisagística e de vida da população que habita esta área.

Relativamente a esta área, é conveniente assinalar que a Câmara Municipal de Valongo deliberou em Janeiro do presente ano a elaboração do Plano de Pormenor dos Lagueirões. Indo ao encontro dos valores expressos pelo desenvolvimento sustentável e tendo por base a necessidade de contrariar o excesso de áreas urbanizáveis previstas pelo PDM ratificado em 1995, através da consolidação e reestruturação desta área urbana, este plano pretende uma melhor reorganização das áreas periféricas e maior coesão territorial das mesmas, como se pode constatar através da leitura dos termos de referência do referido projecto.

- A Fonte da Senhora corresponde a uma área na qual existe um empreendimento imobiliário inacabado, de grandes dimensões, com data de início de construção correspondente ao final do século XX, que actualmente está a ser alvo de intervenção, por parte de um Fundo de Investimento Imobiliário, em protocolo com a Câmara Municipal, com o objectivo de reconverter este problema urbano numa mais-valia para a população idosa do concelho, através da sua conversão num hotel sénior, residência assistida e clínica.

Este empreendimento é constituído por uma série de edifícios de um, três e cinco pisos, intercalados entre si, destinados a blocos de apartamentos, que ficaram por concluir.

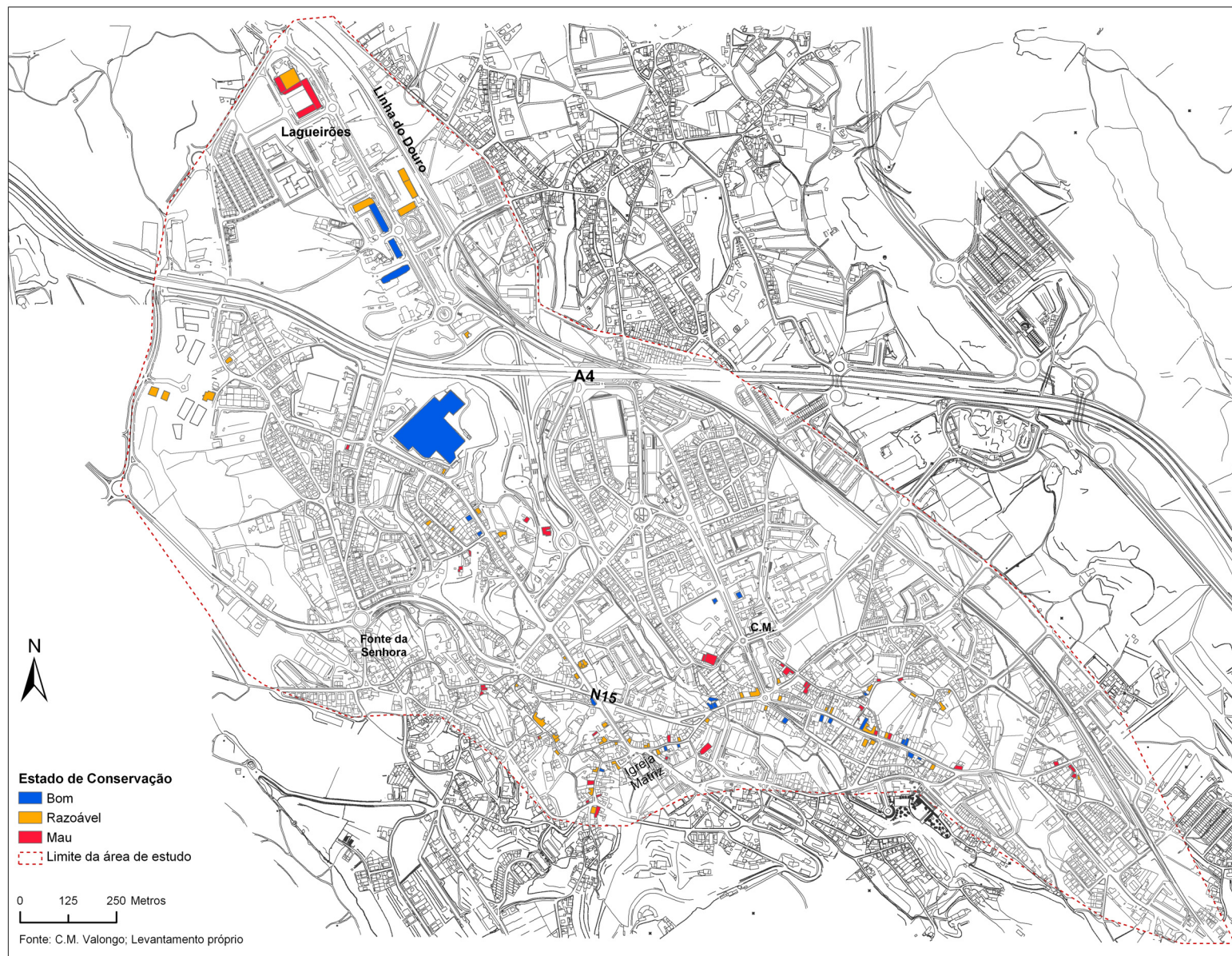


Figura 11: Distribuição dos edifícios vazios segundo o estado de conservação

De forma a tentar compreender o fenómeno do edificado vazio em Valongo, os resultados das entrevistas realizadas foi analisado numa dupla perspectiva: *análise vertical*, com o objectivo de explicitar a lógica dos discursos recolhidos e *análise horizontal*, mais vocacionada para a explanação das convergências e divergências dos discursos.

Na análise vertical, as questões de ordem política obtiveram um maior número de referências, embora se possa dizer que as temáticas relacionadas com economia apresentam um maior peso significativo no discurso, já que muitas vezes aparecem associadas aos outros enunciados-chave. Efectivamente, denota-se que, a maioria das referências a questões política têm subjacentes questões económicas, tais como a necessidade dos municípios atraírem receitas fiscais, que se sobrepõe à importância de tomar opções políticas que privilegiem um bom planeamento urbano.

Por outro lado, há que ter em consideração que muitas das opções políticas, por vezes têm impactos a nível económico na vida das pessoas, ou da própria sociedade, como é o caso das mudanças políticas que ditaram o fim do crédito à habitação, contribuindo para o desinvestimento imobiliário em Valongo.

As questões psico-sociais, ou seja, relacionadas com o elemento humano e com a sua percepção dos fenómenos, foram menos valorizadas do que as anteriores, embora tenham sido alvo de várias referências por parte de alguns entrevistados. Já as questões relacionadas com os aspectos próprios da construção do edificado, apenas foram mencionadas em dois casos. Entendeu-se, contudo, pertinente a constituição deste enunciado, pela relevância dos aspectos focados e por não se conseguir inclui-los nos restantes enunciados.

Apesar da maioria dos discursos recolhidos apresentar um conteúdo mais focado nas questões que foram agrupadas no enunciado correspondente a justificações/soluções do âmbito político-jurídico, entendeu-se ser relevante a constituição de 2 grupos de análise, consoante as respostas obtidas.

O primeiro grupo, constituído pelos entrevistados A, D, F, G, H e I apresenta um discurso de cariz mais político, dando uma importância significativa também às questões de índole económica. Assim, o discurso centra a justificação para os vazios encontrados em Valongo, no desfasamento existente entre o discurso político e a situação económica que se viveu a partir dos anos 90. Ou seja, na opinião deste grupo, apesar do contexto de crise económica que determinou a quebra dos incentivos à compra de habitação ter sido determinante para o evoluir da situação, também o foi o facto do município ter seguido uma “*política de crescimento muito voluntarista*” já que, o “*Plano Director Municipal que*

guiou este processo de crescimento e que ainda está em vigor, era extremamente ambicioso, que criou áreas de expansão urbana demasiado grandes” (entrevistado D) e, *“em vez de se restringir as áreas urbanas, alargou-se o perímetro urbano, nomeadamente, e também as áreas de construção, ou seja, os índices de edificabilidade”* (entrevistado I). No entanto, mais do que uma questão de mau planeamento, o problema terá sido, segundo o entrevistado F, *“um planeamento extraporâneo, um planeamento que não ocorreu no momento certo”*, uma vez que se passou, com relativa rapidez, de um período em *“que havia um grande incentivo das instituições económicas, a um discurso político de que o país estava «de tanga» e tudo isso criou uma percepção de crise e instabilidade económica”* (entrevistado A). Uma vez que, *“o regime bonificado foi seriamente limitado, senão estrangulado, cortado, o target que pretendiam chamar, para aquele local, de um momento para o outro deixou de existir”* (entrevistado F), deixando uma série de edifícios por ocupar e, em diversos casos, até mesmo por terminar, o que constitui um problema para o município, na medida em que cria *“fragmentação do tecido urbano”* (entrevistado D) e inviabiliza o funcionamento de estruturas que estão pensadas para uso colectivo, dificultando a venda dos edifícios e, não havendo procura para outros fins, é essencial que o executivo político equacione *“a necessidade de renovar ou mesmo diminuir [o tecido urbano] – fazer desaparecer edifícios que existem – demolindo-os, como acontece nas cidades da antiga Alemanha Oriental”* (entrevistado A).

A necessidade de se tomarem opções políticas no sentido da reconversão dos edifícios vazios, existentes em Valongo, ou dos solos que os mesmos ocupam actualmente, por via da demolição, é inequivocamente aceite pelos entrevistados deste grupo, *“porque a oferta destes espaços é, de alguma forma, irrealista”* não havendo uma efectiva possibilidade *“de alguma vez virem a ser completamente ocupados”* (entrevistado D). Salientam, contudo, também a importância de reforçar as competências locais, para a legislação municipal *“favorecer a ocupação das edificações vazias, em vez de promover a construção nova”* (entrevistado A), uma vez que actualmente todo este processo de encontra dependente da boa vontade e capacidade de diálogo das autarquias e das entidades responsáveis por esses edifícios, resultando, por vezes, no estabelecimento de um *“protocolo entre a câmara municipal e a entidade”*, tentando chegar a uma *“solução de compromisso, que no fundo permita resolver o problema, não pondo em causa nenhuma das partes, nem a autarquia, nem o privado”* (entrevistado I).

Para tal é particularmente importante que se faça uma análise cuidada das vantagens e desvantagens associadas a esse processo, isto é, que se pratique *“um*

planeamento mais forte, também no sentido de fixar as pessoas dentro das cidades, no sentido de criar um ambiente onde as pessoas não precisam de sair do concelho para resolver os seus problemas” (entrevistado F), de modo a obter um urbanismo de qualidade. Deste modo, é fundamental melhorar a imagem do concelho, nomeadamente em termos de valorização e contenção do edificado, de forma também a atrair investimentos “para colmatações que se considerem estratégicas, até para garantir a harmonização global de determinados espaços que se considerem essenciais para a vivência humana” (entrevistado D).

Tendo em conta a complexidade do problema, o entrevistado A, sugere ainda *“a necessidade de existir uma estrutura que acompanhe, impulsiona, monitorize o que se passa à escala metropolitana”, no sentido de regular, orientar o mercado e evitar a existência de “paradoxos, quase esquizofrénicos: por um lado o Porto a dizer que quer recuperar o centro histórico, ao mesmo tempo que está Valongo a construir imensas habitações. Como é que alguém vai para o centro histórico, se tem habitações ao mesmo custo, com melhor qualidade em Valongo?! Isto não faz sentido, do ponto de vista político, é uma incongruência, uma inconsistência, uma contradição mesmo!”.*

O segundo grupo, constituído pelos entrevistados B, C e E, apresenta um discurso mais económico, no qual, os ciclos naturais e leis de oferta e procura, associados ao desfasamento temporal entre a fase de decisão e de construção são os principais motivos para justificar a existência do significativo número de edifícios vazios em Valongo, onde *“houve um período de expectativa muito forte, até finais de 90 e depois várias decisões de construção que, quando os prédios começam em construção e são colocados no mercado, já apanham a crise” (entrevistado B).*

A agravar este desfasamento entre oferta e a procura, sugere o entrevistado E, encontra-se o facto de que *“a maior parte das receitas do município advêm precisamente da construção e do imobiliário, directa e indirectamente. Há um conjunto de receitas que provêm do processo de licenciamento, tudo que seja taxas de licenciamento, de construção, renovação, licenciamentos, é uma fonte directa, depois há outra fonte de receitas com muito peso para as autarquias de uma forma indirecta, que vem dos impostos que o sector imobiliário da construção, da habitação tem” (entrevistado E).* Tal traduz-se numa espécie de competição entre municípios, que *“não é uma competição pela qualidade, é uma competição pelo número” (entrevistado C)* e que acaba por contribuir para uma imagem negativa que afecta todo o concelho, tornando-se esta muito difícil de contrariar, já que os investimentos necessários à sua resolução são elevados e fora do alcance do município.

Assim, a demolição poderá ser a solução mais lógica (e também a legal), havendo, nesse caso a possibilidade de utilização desses solos para outros fins, “ *se for preciso construir alguma coisa, algum equipamento ou até algum espaço verde*” (entrevistado C).

A reconversão dos edifícios é também referida por este grupo de entrevistados, que equacionam a oportunidade de, no futuro, estes imóveis serem colocados no mercado a um baixo preço, ou serem aproveitados, por investidores privados, por apresentarem uma localização estratégica e apresentarem factores distintivos, que acabe por trazer vantagens económicas, face à nova construção.

De uma forma geral, acredita-se que há casos “*que o mercado vai resolver a curtíssimo prazo e não faz sentido nenhum a intervenção pública e outros em que provavelmente fará*” (entrevistado B). Nesse caso, é necessário “investir nos recursos humanos” (entrevistado C) e reforçar o conhecimento do terreno, de modo a conseguir um planeamento mais harmonioso.

Vários estudos se têm debruçado sobre a relação entre edifícios vazios e sustentabilidade, já que a sua existência apresenta custos sociais e impactos ambientais negativos, enquanto que a conversão dos mesmos poderá ser importante para a redução do consumo de espaços verdes, derivado da construção de novas habitações. A incapacidade de se gerir convenientemente o stock de vazios existentes, agrava a necessidade de construir de novo e a tendência de expansão dos solos urbanos (Tate, 2002).

O discurso prevalecente de necessidade de conter a urbanização e os seus efeitos nefastos, em termos ambientais, leva a questionar a existência do paradoxo em que se consome cada vez mais solo para novas construções, enquanto que continuam a aumentar, dentro da cidade, as áreas desocupadas e abandonadas.

Estas e outras questões foram abordadas no discurso dos entrevistados, que foram alvo de análise horizontal, cujos resultados, integrados nas respectivas questões de partida, se passam a apresentar.

Questão I: os motivos da existência dos edifícios vazios identificados

Numa primeira abordagem, é necessário distinguir, em Valongo, duas tipologias distintas de edificado vazio. Por um lado, há que considerar um conjunto de construções mais antigas (com idade superior a 60 anos), que ocupam a cidade consolidada e que, à semelhança do que acontece no centro da maior parte das cidades, se encontram num elevado grau de devolução e muitas vezes, de abandono total, associado a um baixo grau de

conservação e, não raros casos, em degradação ou ruína total. Por outro lado, na cidade expandida, há um tipo diferente de vazio que domina o espaço urbano. Instalados em áreas mais distantes do centro e mais próximas do eixo da auto-estrada, surge na paisagem um número pouco habitual de edifícios de uso colectivo que não chegaram a ser concluídos ou ocupados.

Trata-se de um fenómeno complexo, que envolve a conjugação de uma série de factores e conjunturas que determinaram a evolução da situação, para o estado em que actualmente se encontra.

O contexto económico vivido a partir dos anos 90 é um dos principais condicionalismos a considerar na análise desta questão, uma vez que, a má conjectura económica tende a apresentar efeitos pesados, em termos da construção imobiliária. E, se normalmente estes acabam por ser ultrapassados quando se verifica uma melhoria da situação económica, é indispensável ter em conta que os vazios conjecturais, depressa podem passar a estruturais, nomeadamente porque no decorrer desse período de contracção, pode-se dar o caso de os edifícios deixarem de dar resposta às necessidades de ocupação que entretanto surgem, dificultando a resolução do problema (Remøy e Voordt, 2007).

De uma forma geral, o mercado imobiliário é conhecido pelas fortes oscilações de que é alvo, períodos de crescimento e expansão, entrecortados por momentos de quebra, quase como que num “*electrocardiograma de quem está com arritmia*” (entrevistado B). O que terá acontecido em Valongo foi que, num desses períodos ascendentes, o mercado imobiliário apostou fortemente na construção, devido à grande “*disponibilidade e os baixos preços que os solos apresentados neste concelho*” (entrevistado H). No entanto, a conjectura de crise económica e financeira que se traçou a nível mundial e que se manifestou na quebra de incentivos à compra, sobretudo por parte dos jovens, levou a uma quebra abrupta na procura e um desinvestimento generalizado no mercado imobiliário, que em alguns casos resultou em “*falência das empresas construtoras*” (entrevistado G).

Verifica-se, desta forma, um súbito desfasamento entre a oferta e a procura, já que, o momento em que foram lançados “*os edifícios para comercialização, foi precisamente quando houve mudanças políticas a nível do crédito de habitação (...) portanto, o target que pretendiam chamar para aquele local, de um momento para o outro deixou de existir*” (entrevistado F).

A agravar a existência de flutuações naturais do mercado e dos já referidos ciclos de oferta e procura, é importante considerar que “*entre a fase de decisão e a fase de construção pode decorrer um período muito longo, que tem a ver com todas as burocracias*

e licenças, compras e vendas dos terrenos e construção” (entrevistado B), o que aumenta a probabilidade de durante este desfasamento temporal, *“haver uma crise de procura que inviabilize a concretização do negócio”* (entrevistado E), originando um excesso de oferta, que o mercado não consegue absorver.

Tratam-se portanto de situações inerentes aos mecanismos de mercado e ao próprio processo de construção, independentes da actuação do poder político, já que a regulação do mercado se rege por actuação e interesses dos privados. No entanto, segundo a opinião do entrevistado D, o município seguiu uma política de crescimento demasiado voluntarista, pois seguiu um *“PDM extraordinariamente ambicioso, que criou áreas de expansão urbana demasiado grandes e algumas delas foram-se desenvolvendo, efectivamente, mas deixando interstícios, interstícios que agora são muito difíceis de colmatar”*. Tal voluntarismo pode ser explicado pela actual lei das finanças locais que, embora defenda que *“o regime financeiro dos municípios e das freguesias deve contribuir para a promoção do desenvolvimento económico, a preservação do ambiente, o ordenamento do território e o bem-estar social”* (art. 6º, nº1), prevê que a maior parte das receitas dos municípios sejam resultantes de taxas de licenciamento, construção e renovação, bem como do *“IMI, IMT e mesmo outro tipo de taxas que a autarquia lança sobre o edificado”* (entrevistado E) e, uma vez que *“actualmente todo o valor que é cobrado em termos de IMI e IMT reverte a favor do município onde está localizado o imóvel, ou seja, quanto mais construção, mais receitas tem, por isso a autarquia não vai bloquear esse tipo de receitas”* (entrevistado E).

Contudo, esta falta de planeamento urbanístico, apesar das receitas geradas, acaba por trazer outros custos ao município, nomeadamente em termos de imagem que passa para os potenciais habitantes e investidores, que normalmente procuram áreas de qualidade urbana e paisagística e, assim, acabam por preferir Valongo a outras áreas, perpetuando a situação de excedente de edificado que existe.

O planeamento praticado era algo “casuístico”, na opinião do entrevistado G, planeando-se as partes sem haver uma ligação entre o todo, um problema que acontece um pouco por todo o país e *“que ver com a nossa mentalidade, com a nossa cultura. Tem a ver com uma legislação muito restritiva, na minha opinião, na área do planeamento”*.

Questão II: problemas/oportunidades associados à existência de edifícios vazios em Valongo

Apesar do consenso entre os entrevistados, em considerar a existência de edifícios vazios como um problema para Valongo, não se deu lugar à constituição de uma categoria

fechada de resposta. Assim, a questão acabou por ser encarada segundo uma dupla perspectiva: os vazios como um problema e como uma oportunidade para o município.

Nas condições que actualmente se verificam, os edifícios vazios constituem um sério ponto negativo para o município, na medida em que geram uma imagem de abandono, degradação, frequentemente associada a marginalidade e exclusão.

Efectivamente, aos edifícios vazios são normalmente associados uma série de problemas, desde os que afectam directa e economicamente o proprietário, aos problemas sociais que podem criar ou os efeitos negativos que têm na imagem do bairro e na desvalorização dos outros edifícios das imediações (Remøy e Voordt, 2007).

E, embora a simples existência destes edifícios não seja um sinónimo de problemas, o facto de afectar a percepção de potenciais habitantes e investidores, influi negativamente na imagem do concelho, pelo que segundo Tate (2002), é fundamental olhar para os *“void dwellings as a catalyst for a wide range of problems – waste of good quality stock, job losses/changes in labour market structures, depopulation/declining school roles, falling property values, multiple deprivation, rising environmental costs, poverty, crime and general loss of confidence in an area (p.42-43).*

Encontrando-se as autarquias destituídas de poder jurídico e mesmo financeiro para lidar, de uma forma rápida e eficaz, com estes edifícios vazios, estes constituem um problema sério, por representar uma *“fragmentação do tecido urbano”* (entrevistado D), acabando por constituir *“chagas na cidade”*. Estas afectam, por um lado, a qualidade da paisagem, que sofre com a presença destas infra-estruturas inacabadas, em deficiente estado de conservação e com a excessiva densidade de edificação e, por outro, a qualidade de vida das pessoas, *“porque existem edifícios e infra-estruturas que não estão a ser utilizadas na sua totalidade”* (entrevistado G) tais como as infra-estruturas pensadas para o uso colectivo.

Por outro lado, *“esses casos poderão contribuir para exercer um papel centrífugo quer das populações locais, quer de outras que procuram habitação nas redondezas, podendo potenciar ainda mais o abandono e a não ocupação dos edifícios disponíveis, agravando ainda mais a situação existente”* (entrevistado H).

Todas estas questões representam também um problema que os investidores e promotores imobiliários têm de enfrentar, já que as instituições financeiras tendem a assumir Valongo como um risco financeiro, generalizado a todo o concelho, como comprovam as palavras do entrevistado F: *“o risco que existe afecta-nos em termos de*

concessão de crédito e isso é um perigo real que nós combatemos, temos de viver com isso todos os dias”.

A possibilidade de intervenção nestas áreas problemáticas não é colocada de parte e, a maioria dos entrevistados sugere que tal poderá mesmo representar uma oportunidade para o município, embora as dificuldades inerentes a essa situação sejam variadíssimas.

A reconversão dos edifícios vazios para outros fins, nomeadamente equipamentos ou infra-estruturas, que constituam pontos de carência nessas áreas, é apontada como uma possibilidade a seguir, visto que *“a arquitectura não é tão rígida como se pensa e pode ter essa capacidade de adaptação e, portanto, a oferta de imobiliário encontrar outras procuras para as quais aquele prédio não estava destinado”* (entrevistado B).

No entanto, é preciso ter em consideração que *“do ponto de vista económico [muitas vezes poderá ser] preferível construir de novo”*, pois os custos associados à reconversão de edifícios tendem a ser considerados mais elevados do que os de uma construção de raiz e, tendo isso em conta, *“as entidades que tinham a responsabilidade primária em desenvolver esses projectos... dificilmente terão capacidade para dar a volta nesse sentido a esses projectos, porque isso também vai requerer capital”* (entrevistado F).

Deste modo, o facto das autarquias não possuírem capital financeiro necessário para adquirir os imóveis, associado à incapacidade de *“obrigar os privados”* (entrevistado B) a intervir sobre eles ou a cedê-los ao domínio público, dificulta muito o processo de reconversão.

A reconversão dos edifícios vazios oferece vantagens em termos ambientais e de sustentabilidade, contudo, apenas interessa aos promotores, se também tiver alguma viabilidade económica ou objectivos sociais (Remøy e Voordt, 2007). Este processo, fica, por isso, dependente da iniciativa de privados, para os quais a viabilidade económica é fundamental, quer se manifeste pela redução dos custos associados, quer por apresentarem factores de localização distintivos, que constituam uma mais-valia.

No entanto, há que considerar que a manutenção do edificado, em condições mínimas de segurança e salubridade implica custos significativos também para os seus proprietários, pois um *“edifício construído e não estando ocupado tem um certo custo de manutenção e de desgaste”*, pelo que frequentemente são relegados ao abandono, e *“normalmente desvalorizam e os proprietários certamente o vão colocá-lo no mercado com custo inferior, numa tentativa de resolver o problema. E nesse caso há sempre as alternativas de uso, relativamente aos que estavam inicialmente previstos”* (entrevistado E) baseados na *“compra, por preço muito baixo, [desses edifícios, já] que muitas dessas*

empresas, se apanharam o mercado ao contrário estão, como se costuma dizer ‘com a corda ao pescoço’ e vendem imobiliário a preços muito baratos” (entrevistado B), o que pode ser aproveitado pela autarquia, por exemplo, para suprir as carências de habitação social do município, em vez de construir de novo.

A reabilitação desses espaços é, portanto, a preferível, embora em determinadas situações seja mais desejável a limpeza dos lotes. A demolição das estruturas inacabadas, parece mesmo ser a solução mais viável, quer do ponto de vista económico, quer legal, já que, na presença de *“um devoluto por expiração de todos os prazos da licença, falência do promotor, construtor, há um papel activo que advém mesmo das competências da autarquia de resolver a situação, de forma legal, ou seja, não cumpriu os prazos, não foi renegociado o prazo, a autarquia pode, em último caso, pedir a demolição”* (entrevistado E) procedendo-se à posterior utilização dos solos para novas construções ou para espaços verdes, áreas públicas ou de lazer, que contribuam para a qualidade de vida urbana, em oposição à deterioração que esses espaços actualmente representam.

Questão III: as soluções para a situação actual do concelho

Os vazios são fundamentais à cidade. São espaços de aparente ausência de sentido, mas que ao mesmo tempo representam algo que pode vir a existir, logo são também uma oportunidade de requalificar a cidade. Apesar de serem normalmente conotados como espaços negativos, os vazios urbanos podem ser espaços de memória e de oportunidade, nomeadamente imobiliária, sendo por isso vazios úteis, ou seja, algo que tem um destino, onde se consegue projectar o futuro, e esses vazios são encarados de uma forma diferente pela população, que tende a lidar mal com o vazio onde não acontece nada, acabando, demasiadas vezes, por encher o vazio sem um objectivo ou lógica, que não o de ocupar esse espaço, transformando-o num “cheio inútil” (Janeiro, 2007).

Convém, portanto, reflectir nas intervenções destes espaços, não procurando a sua ocupação, mas uma solução para o problema que representam.

Existem várias hipóteses para lidar com estes vazios, nomeadamente a conversão funcional do edifício, a sua demolição com nova construção nesse espaço, a renovação para o mesmo uso que estava inicialmente previsto ou, mesmo a possibilidade de não desenvolver qualquer acção e esperar por períodos de maior prosperidade económica, nos quais os edifícios acabem por ser ocupados naturalmente (Remøy e Voordt, 2007).

Não obstante os problemas identificados anteriormente e a imagem negativa que transmitem, há precisamente a possibilidade dos mesmos serem resolvidos de uma forma

natural, por absorção do mercado, em períodos de crescimento económico e aumento da procura. *“Às vezes as pessoas ficam muito impressionadas com o entretanto, porque o entretanto pode durar 10 anos e as pessoas olham para aquilo e dizem ‘está isto para aqui vazio, é uma fonte de problemas, vem para aqui gente, é uma fonte de marginalidade, é uma foco de insegurança’. E muitas vezes essas situações, e com razão, são vistas como problemas muito complicados. Mas a sociedade é mesmo assim, não é? São estes mecanismos que um economista lhes chamará, assim de uma forma muito fria, mecanismos de ajustamento de mercado”* (entrevistado B).

Como foi já referido, o mercado imobiliário é conhecido pelas constantes flutuações de que é alvo, que determinam a existência de ciclos de oferta e procura mais ou menos importantes, que regulam os preços dos imóveis. Assim, havendo em Valongo um *“excesso de oferta, os preços tendem a diminuir, se o preço diminuir, há certos segmentos da procura que o conseguem adquirir, por outro lado não há nova construção, ou seja, o stock de oferta disponível vai-se ajustando à procura”* (entrevistado E) e o mercado, mais tarde ou mais cedo, acabará por absorver o edificado vazio no concelho, resolvendo de uma forma natural o problema.

De facto, segundo Jorge (2007), *“ao “vazio” inútil, (...), a passagem do tempo é quem dita, na maior parte dos casos, a solução necessária”* (p.4), que por vezes vai ao encontro da necessária *“colmatação e consolidação dos aglomerados urbanos existentes e (...) requalificação dos espaços públicos”* (entrevistado G)

Mas, em determinados casos, a mera passagem de tempo não consegue resolver os problemas, seja porque o estado de abandono e degradação é tal que não há condições para o edifício ser absorvido pelo mercado, ou porque, nesse período decorrido, houve alterações significativas no tipo de procura exercida e o edificado existente não se adapta às novas exigências do mercado.

Nesse caso, é fundamental que haja intervenção por parte dos organismos públicos, em diferentes escalas de acção. Actualmente, as autarquias podem seguir dois caminhos distintos: *“O primeiro é tentar o diálogo, junto aos proprietários dos prédios (...). Esta é a fase inicial para todos os processos, tentar negociar, a fase de diálogo, que é a melhor forma de resolver os assuntos. Depois há uma fase de pressão, que é fase da tomada de posse administrativa e a fase de propostas de demolição dos edifícios”* (entrevistado I).

Contudo, há que tomar em consideração que, embora existam mecanismos legais para lidar com estas situações, os mesmos estão geralmente associados a uma grande quantidade de burocracia e contornos legais, que tornam todo esse processo demasiado

moroso. Considerando as limitações legislativas existentes à resolução do problema dos edifícios vazios, por parte dos municípios, *“seria interessante ver como é que a legislação dos arrendamentos, a legislação municipal sobre os imóveis, poderia favorecer a ocupação das construções vazias, em vez de promover a construção”* (entrevistado A) dotando as autarquias de maior poder legal para gerir essas situações, ou criando legislação mais rigorosa, que penalize a manutenção dessas situações por períodos prolongados, já que *“enquanto houver alvará de construção, a câmara municipal não pode dizer que a pessoa não cumpre, que não constrói, porque a câmara só pode pegar no processo, se demonstrar inequivocamente que a obra esteve parada mais de seis meses, mas basta ele ir lá pregar uns preguinhos, que a obra já não está parada”* (entrevistado I).

Por outro lado, segundo o entrevistado C, seria também pertinente haver alterações nos processos de contratação pública, já que os *“processos de selecção das câmaras não são inteligentes, tanto podem arranjar pessoas competentes, como não. E portanto, isso faz com que as câmaras e o Estado, muitas vezes não tenham técnicos com qualidade”*, o que tem graves consequências em termos do planeamento e ordenamento do território, já que *“com uma estrutura frágil, é sempre difícil fazer coisas muito boas”* e o planeamento também se faz *“a partir de bons técnicos”*.

A importância de um bom planeamento também é sugerida pelo entrevistado A, quando refere a *“necessidade de existir uma estrutura que acompanhe, impulse, monitorize o que se passa à escala metropolitana, à escala metrópole, da cidade alargada, do Porto e municípios à volta, (...) que perceba o que está a acontecer, (...) no sentido, não de substituir o mercado da oferta e da procura, mas no sentido de o regular, de o orientar”*, de modo a evitar situações paradoxais de carência em alguns municípios e excesso noutros ou de desarticulação entre as políticas praticadas, resultado da *“governança fragmentada”* que, segundo o entrevistado C, se pratica, em Portugal.

De forma a obter um planeamento mais forte seria essencial começar por *“mapear essa situação, saber quantos fogos, quantos edifícios [vazios existem], onde é que estão (...) [pois a] boa política tem de partir de uma boa informação do terreno”* (entrevistado B), do conhecimento da realidade para conseguir uma gestão mais eficiente dos recursos existentes, tal como apontam Myers e Wyatt (2004), para quem *“the present lack of data on existing building stock makes analysis difficult. Before buildings can be fully used, however, they need to be identified”* (p.286).

Este reconhecimento do terreno facilitará, por exemplo, o emprego de medidas fiscais positivas ou negativas, que contribuam para o desaparecimento destes pontos negros

urbanos. Por um lado, seria útil a aplicação de medidas de *“incentivo fiscal, medidas que atraíam investimento, que façam discriminação positiva, relativamente àqueles espaços”* (entrevistado D), enquanto que noutros casos, a solução teria de passar por medidas de forte taxaço sobre os edifícios vazios, pois *“se as câmaras tivessem ao seu dispor mecanismos fiscais eficientes para taxar seriamente esses terrenos e essas pessoas que estão no fundo a especular, essas pessoas acabavam por urbanizar e esses vazios urbanos iam sendo ocupados a pouco e pouco”* (entrevistado C).

O que se afigura básico é tomar decisões, fazer opções para esses espaços. Em muitos casos, a reconversão dos edifícios vazios tem vantagens em termos ambientais e de sustentabilidade. Contudo, há que ter em conta que a mesma apenas interessa aos promotores, se também apresentar alguma viabilidade económica ou objectivos sociais. Como tal, há que considerar o target para quem será feita a reconversão, bem como a localização do edifício e os custos de conversão, antes de seguir essa opção. De acordo com Remøy e Voordt (2007), referindo-se à existência de um excesso de escritórios vazios na Holanda, *“existing office buildings can of course be demolished and new housing can be built. However, the conversion of existing building structure is sustainable: building materials are reused, and the morphological structure of an urban area is retained. This contributes to an understanding of the place and increases its historical value. Transformation also saves construction time”*(p.91).

A demolição poderá, em última instância, contribuir mesmo para a valorização da imagem do concelho, ao eliminar esses ruídos urbanos existentes.

Os vazios devem ser preenchidos com as coisas que faltam no espaço urbano, nomeadamente, espaços que permitam a socialização (Rodrigues, 2007). Uma vez que a localização do edifício é um factor essencial para a sua procura, pois os consumidores de espaço tendem a preferir áreas de boa acessibilidade e qualidade paisagística (Remøy e Voordt, 2007), para resolver o problema de procura do edificado, é essencial apostar na qualificação dos espaços, nomeadamente através da valorização do edificado, da contenção da densidade de edificação e melhoria dos espaços públicos, de modo a atrair população e criar amenidades que atraíam também um investimento mais qualificado para o concelho, aumentando a sua atractividade e dinamismo. Para tal poderia ser *“desenvolvida uma campanha de marketing territorial, onde figurassem pontos fortes e oportunidades que o concelho tem para oferecer às populações, podendo destacar aspectos relacionados com a boa acessibilidade, oferta de alojamento, património natural de parte do concelho (as suas*

serras interiores) etc., procurando ainda atrair equipamentos e serviços numa lógica de descentralização” (entrevistado H).

Questão IV: a dicotomia entre áreas centrais e periféricas.

De uma forma quase histórica os centros das cidades têm um mediatismo maior por parte da administração pública, quer local, quer central, bem como da própria população que, mesmo que não habite efectivamente este espaço, tende a considerá-lo mais “seu” do que as áreas periféricas onde vive. Trata-se da cidade histórica, da *“cidade extraordinária, da cidade que não é comum, não tem a urbanização comum”*, a *“cidade velha, da cidade antiga e porque tem este valor patrimonial, tem uma visibilidade social maior e consegue captar fundos públicos e fundos privados também”* (entrevistado B), sentindo-se uma maior preocupação com a gestão destas áreas e dos seus problemas, nomeadamente através da criação das Sociedades de Reabilitação Urbana, das políticas para os Centros Históricos e da própria valorização que o cidadão lhe confere, encarando esta como *“a cidade do bilhete postal”*.

Não obstante esta mediatização e este cuidado manifesto pelo poder político, relativamente aos centros históricos das cidades, na prática verifica-se uma certa incoerência relativamente a este discurso, já que *“as pessoas foram sendo incentivadas, indirectamente, a ir para esses sítios [periferias], através das auto-estradas, através da questão do preço do solo, através também da falta de informação”* (entrevistado C), deixando o interior da cidade consolidada ao abandono. *“O “centro” cada vez perde mais residentes para as periferias, verificando-se um “fecho” do centro à medida que as lojas e escritórios vão fechando ao final de um dia de trabalho”* (entrevistado H).

“Portanto, não é verdade que os subúrbios tenham tido menos atenção, o que se está é a construir mal, (...) eles estão peçados de investimento, o problema não é a atenção (...) que por cada milhão de euros investidos na cidade do Porto, há para aí 5 ou 6 que são investidos à volta. Portanto, onde está a atenção?! Onde está a prioridade?! Está à volta! O problema é que se anda a construir mal, o problema é que os padrões que nós consideramos de qualidade urbana, não têm sido garantidos nestes investimentos e agora estamos a acordar tarde porque já não há investimento de construção, de habitação e de oferta e portanto, a capacidade de requalificarmos esses espaços suburbanos é muito pequeno” (entrevistado D).

No entanto, independentemente dos massivos investimentos que têm sido feitos nas “periferias”, *“em termos de habitação e mesmo de equipamentos e serviços”* (entrevistado

D), o que se nota é que essa realidade é muito mais difusa no território, perdendo por isso visibilidade, e ficando relegada a uma “*espécie de amnésia*” (entrevistado B), pelo menos no que ao discurso teórico se refere.

Parece, portanto, haver uma dualidade do discurso político que, por um lado defende que é necessário requalificar o centro histórico e conter a expansão urbana, mas que por outro, o deixa cada vez mais ao abandono, ao mesmo tempo que continua a criar condições para a população se fixar nas áreas periféricas, seja através dos incentivos que existem sobre estas áreas, particularmente em termos de preço de solo mais baixo, seja pela falta de condições de habitabilidade de que os centros históricos são alvo hoje em dia, por terem afastado de si todas as funções de proximidade, essenciais ao retorno dos habitantes a estas áreas, como escolas, creches.

Impõe-se por isso, a necessidade de diminuir as dicotomias presentes entre a cidade consolidada e cidade expandida, de forma a conseguir resolver os problemas existentes, a melhorar a qualidade de vida das pessoas onde elas se encontram, já que somos confrontados com o facto das “*pessoas viverem onde vivem e ter de suprir essas necessidades, ou seja, temos de investir aí, onde essas pessoas estão...a obrigação do poder público é dar o mínimo de qualidade de vida às pessoas que vivem nestes locais e, portanto, há que haver um equilíbrio muito maior, em termos de investimento do chamado embelezamento e (...) [n]a questão dos equipamentos*” (entrevistado C). E tal equilíbrio deverá acontecer independentemente do padrão de povoamento que se considere mais correcto para o espaço urbano , uma vez que, apesar de termos “*todos a ganhar em controlar e conter a mancha urbana e evitar que ela se continuasse a expandir*” (entrevistado C), é imperativo actuar perante a realidade existente e não sobre a desejada.

“*A relação centro-periferia está a mudar imenso*” (entrevistado B), visto que áreas que até há uns anos tinham uma imagem negativa, actualmente são conotadas como áreas de luxo, onde se fazem investimentos elevados e de qualidade. A presença de determinados factores, como os de acessibilidade, expressos pela presença de nós de auto-estrada, por exemplo, associados à existência de infra-estruturação “*tem aí uma conjugação perfeita, para que haja uma procura grande de variadíssimas funções, desde habitações a centros comerciais, a fábricas, a grandes superfícies, a escritórios... (...) E então, de repente, coisas que durante um longo tempo eram os arredores, o subúrbio, a periferia, com todas as conotações negativas que essa palavra tem, de repente vai-se a ver que são os lugares que maior dinamismo têm, e maior poder de atractividade têm. O que é que nós gostávamos?! Que isso acontecesse em Valongo!*” (entrevistado B).

Ao mesmo tempo, será importante diminuir a dependência aos centros, contornar a necessidade que as “ *pessoas têm de se deslocar a um local central para resolver os seus problemas, ou se assim for melhorar em termos de vias de comunicação, criar situações em termos de transportes públicos mais ágeis...comboios, autocarros...* ” (entrevistado F).

Fica subjacente a ideia de que a periferia deve e “ *pode ser qualificada e nas áreas habitacionais devem existir equipamentos locais, comércio local e serviços de proximidade (...) através da sua integração nos PDM's como Unidades Operativas de planeamento e Gestão e através da classificação dessas áreas em Solo urbanizável, que tem que ser obrigatoriamente programado (através de Planos de Pormenor)* ” (entrevistado G), sem no entanto ignorar que conceitos como o de “periferia” estão desactualizados e correspondem a um modelo de cidade anterior, ao qual não se pode regressar. Não se podem reproduzir as lógicas de criação das cidades existentes, é necessário sim, lidar com a realidade existente: disperso/difuso vs compacto/contínuo (Portas, 2009).

4- Conclusão

A cidade “*is, as a rule, a fuzzy mosaic of residential, industrial and recreational land uses ...*” (PINHO e OLIVEIRA, 2009:93), o resultado da sobreposição e contiguidade de elementos de diferentes esferas de acção da vida humana, constituindo-se, por isso, como um organismo político, económico, social, físico... A complexidade e abrangência destas esferas determinam o modo como a cidade se desenvolve e evolui, a sua morfologia, as suas potencialidades, a sua capacidade de progredir de uma forma equilibrada e os seus problemas, que assumem actualmente moldes diferentes. “*Now urban áreas face challenges of reconfiguring urbanised territory and reorganising the spaces/places within the city*” (HEALEY, 2007:57).

Não obstante a visibilidade que o conceito de desenvolvimento sustentável adquiriu política e socialmente e da compreensão e aceitação generalizada à maioria da população, é ainda um conceito difícil de operacionalizar, sobretudo pela multiplicidade de áreas que toca e complexidade que engloba. No campo do urbanismo, este traduz o potencial da cidade atingir um novo nível de desenvolvimento económico e social a longo prazo, que reforce o sistema urbano, garantindo equidade, participação, *empowerment*, acessibilidade e identidade cultural e institucional, bem como o uso equilibrado e conservação do solo e recursos naturais (Heng e Malone-Lee, 2010).

O solo é um recurso finito e, como tal, de forma a promover os princípios do desenvolvimento sustentável, é necessário promover a eficiência dos seus usos, nomeadamente através da reutilização dos seus inputs (edificado).

Enquanto motores de desenvolvimento e progresso, espaços de transformação e mudança permanentes, as cidades são consumidoras de solo e, por isso, veículos fundamentais para a sustentabilidade, sendo imperativo que esta se manifeste nas suas formas, nos seus padrões de ocupação e nas características do seu edificado. Independentemente de qual seja a forma urbana mais sustentável, das vantagens e inconvenientes associados à compactação e dispersão urbanas, a existência de recursos edificados sub-utilizados ou vazios (quer sejam um reflexo do abandono e degradação das cidades, quer dum desequilíbrio entre oferta e procura) constitui um foco de insustentabilidade que coloca em causa o efectivo desenvolvimento urbano. Este é um processo que afecta várias cidades europeias, representando um problema que se manifesta em várias dimensões da vida urbana. À semelhança do que acontece nestas cidades, Valongo apresenta um número considerável de edifícios por ocupar, com construção

inacabada ou sub-utilizados, resultante da conjugação de factores resultantes da crise económica e financeira mundial e do excesso de oferta face a uma procura que de um momento para o outro perdeu o acesso ao crédito habitação.

A existência destes edifícios vazios, resultante do aumento progressivo da área construída e da presença de construções inacabadas, acaba por se reflectir negativamente no perímetro urbano, manifestando-se pela existência de descontinuidades e desconexões de espaços e consumo desnecessário de solos e recursos, que lesa toda a imagem do concelho.

A situação de Valongo não sendo exclusiva, nem mesmo rara, traduz a conjugação de diferentes factores relacionados, por um lado, com o processo de suburbanização - que contribuiu para afastar a população residente do centro das cidades, relegando-a a um esvaziamento habitacional, funcional e até simbólico – e, por outro lado, uma série de condicionalismos e acontecimentos económicos, que tiveram expressão a nível internacional e determinaram a contracção da construção imobiliária, (como as restrições à concessão de crédito bancário), num panorama de crise e aversão ao risco, sucedâneo a um momento de forte aposta no sector imobiliário que tinha acontecido no concelho. Tal facto, levou muitos construtores a adiar/suspender a construção, já que a procura não se revelou suficiente para dar resposta ao stock de oferta existente, independentemente da mesma se localizar em áreas de boa acessibilidade com a proximidade de acesso à A4 e do caminho-de-ferro.

Embora os vazios levantados na área de estudo correspondam apenas a cerca de 2,5% dos edifícios aí existentes, importa considerar que a área que ocupam é equivalente a cerca de 16 estádios de futebol, o suficiente para albergar metade do aumento populacional da freguesia de Valongo, entre 1991 e 2001, numa tipologia de habitação correspondente a T0. O maior número de vazios registados corresponde a edifícios devolutos, no centro da cidade, que começa a perder a sua função residencial, encetando um processo de abandono generalizado à maior parte das áreas urbanas centrais, e que poderá constituir o primeiro passo de um processo de degradação que começa nestes edifícios e que acaba por se propagar, através daquilo que Kennan *et al* (1999) designam por “efeito de contágio”.

Os inacabados acabam por ser mais expressivos do que os devolutos, em termos de impacto visual e de área que ocupam. Tal foi comprovado nas entrevistas realizadas, já que a maioria dos entrevistados, ao ser questionado sobre a existência de edifícios vazios tanto devolutos como inacabados, acabou por se focar mais na última categoria, o que indica um maior peso perceptivo deste fenómeno ou, pelo contrário, uma maior banalização do problema de abandono do centro das cidades. Também aqui se faz sentir o “efeito de

contágio”, acima descrito, sobretudo na área dos Lagueirões, onde há a ocorrência de um grande número de construções inacabadas e uma quantidade significativa de edifícios à venda, evidenciando dificuldades agravadas tanto no escoamento da oferta imobiliária existente, como na atracção de investimentos de qualidade para o concelho. Os edifícios começam a degradar-se e torna-se mais difícil haver quem queira dar continuidade à construção ou mesmo investir na compra de um apartamento nessa área.

Verifica-se, portanto, que no concelho, à semelhança do que acontece em muitas outras cidades, há um excesso de oferta habitacional, acompanhado de um desfasamento entre o tipo de habitação construída e o que a população procura.

Esta incapacidade de dar resposta, em termos de edificado, às actividades humanas, por excesso de oferta disponível, representa um desequilíbrio que questiona a sustentabilidade física da cidade (Pacione, 2005) que, mais do que fisicamente sustentável, (conforme foi descrito no ponto 2.2.) deve ser também, ecológica, justa, relacional, bela, diversificada e equilibrada. Contudo, a existência de edifícios vazios ou sub-utilizados representa um desperdício de recursos naturais - e, consequentemente uma pressão dispensável no meio ambiente - bem como económicos - nomeadamente em termos de subutilização de infra-estruturas, o que representa uma deseconomia de escala e contribui para a diminuição da qualidade paisagística do concelho e da qualidade de vida dos habitantes, comprometendo a igualdade e justiça entre os mesmos.

As rupturas que estes espaços criam no tecido urbano, constituem também um obstáculo às deslocações pedonais, rompendo a coerência da cidade e representam uma quebra nas relações sociais, dificultando o desenvolvimento de sentimentos de pertença e apropriação em relação ao espaço que habitam. Por outro lado, a existência de áreas de abandono que coexistem com áreas de expansão com oferta excessiva e monofuncionais, constituem um desequilíbrio que impede esta de ser uma cidade coerente e inteligente no seu desenvolvimento a longo prazo.

De acordo com Vale e Vale (2010) não existem cidades sustentáveis já que estas são necessariamente consumidoras, exercendo uma inevitável pressão no ambiente natural. Pode-se, no entanto procurar desenhar as cidades para suportar padrões de sustentabilidade de vida, garantindo integridade ambiental, dinamismo económico e bem-estar social. Contudo, consoante se pode observar no esquema que se segue, o problema dos vazios urbanos em na área de estudo considerada, apresenta consequências que afectam os três pilares do desenvolvimento sustentável.

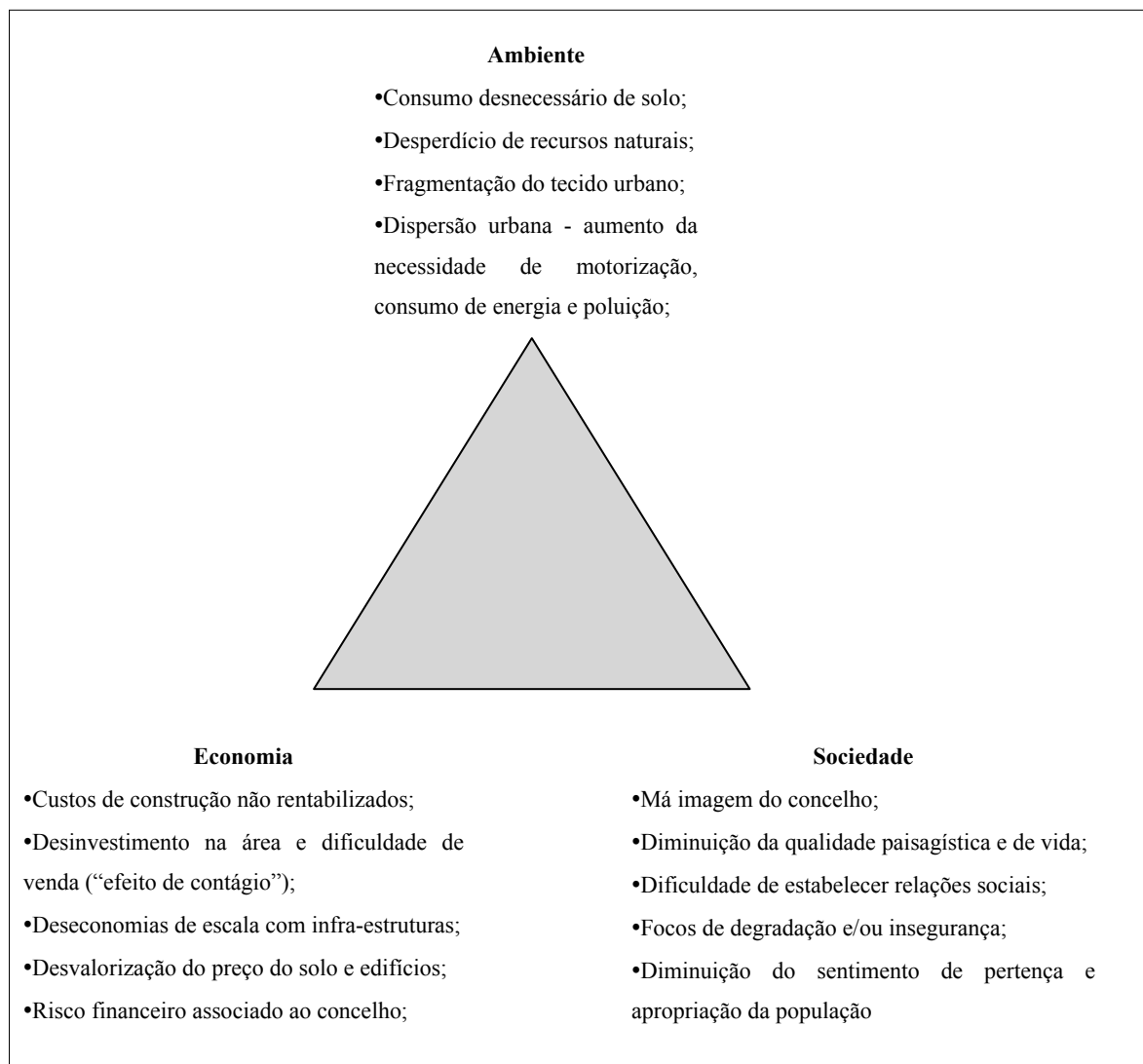


Figura 12: A problemática dos vazios urbanos segundo a ótica do desenvolvimento sustentável

A falta de gestão do stock de vazios existentes (nomeadamente articulada a nível supramunicipal) tende a agravar o problema, já que o conhecimento dos vazios úteis e inúteis à cidade é fundamental, para proporcionar a correcta intervenção no espaço urbano.

Embora com características distintas, o fenómeno das *shrinking cities* na Alemanha (e outras cidades europeias), onde intervenções sobre áreas problemáticas e muitas vezes degradadas acabaram por constituir projectos-âncora com capacidade de converter e revitalizar o espaço envolvente, poderá ser um exemplo a seguir, quanto ao desenvolvimento de esforços de planeamento que transformem estes espaços subutilizados, em oportunidades de regeneração urbana.

Não obstante os desfasamentos urbanísticos do passado, Valongo tem demonstrado esforços de reutilização/redefinição funcional dos edifícios vazios ou dos próprios espaços, através da via de demolição, essencial para a redução das áreas urbanizáveis/urbanizadas.

Esforços estes que, ao ser continuados, seja contendo a urbanização, demolindo ou apresentando maior selectividade nos empreendimentos futuros, deverão ter consequências em termos de aumento de qualidade dos espaços e na criação de novas dinâmicas construtivas e de procura.

Em outros casos, a reutilização poderá ser uma hipótese mais ajustável ao contexto, apresentando também efeitos benéficos em termos da contenção dos perímetros urbanos, na medida em que a construção de novas infra-estruturas é substituída por novas utilizações das já existentes, à semelhança daquilo que está presentemente a acontecer relativamente ao empreendimento da Fonte da Senhora. Para que tal possa acontecer, é importante que, no futuro se invista em métodos de construção mais flexíveis ou técnicas de “desconstrução”, que permitam adaptar os edifícios (estruturas à partida com um longo período de vida útil) a preços suportáveis e reduzindo os resíduos de construção (Poon e Jaillon, 2010).

No entanto, segundo Cole (2010) não é expectável que, num futuro próximo, venham a existir alterações radicais no design dos edifícios, enquanto não se verificar uma mudança de paradigmas sociais. Neste sentido, é importante começar captar o interesse de promotores e construtores imobiliários, bem como das instituições bancárias para a reconversão e melhoramento da qualidade do edificado, como aconteceu em relação ao referido empreendimento. Para tal, é necessário recorrer a todos os dispositivos jurídico-legais aplicáveis, considerando o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, no n.º 1 e 2 do art. 12º, que se referem à delimitação de áreas de reabilitação urbana, incidentes *“sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra –estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada (...) designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*. Estes dispositivos poderão ser essenciais para a conservação e reabilitação do edificado, nomeadamente mais antigo e com maior interesse arquitectónico - como é o caso de alguns edifícios que se encontram ao longo da N15 - através de operações de reabilitação urbana simples ou sistemáticas mas também, no caso dos inacabados, mediante operações de reabilitação urbana simples, seguindo o regime dos artigos 29.º e 30.º do referido Regime Jurídico.

Tanto a redução como a reutilização urbana são processos essenciais na reciclagem do espaço urbano, ou seja, na renovação das áreas para contrariar o abandono e o número crescente de devolutos, a degradação e decadência dos espaços urbanos. A reciclagem

destas áreas poderá ser uma via para Valongo construir uma imagem mais favorável e atractiva para a população e investidores e a aumentar a sua competitividade, enquanto cidade e concelho, para que, num futuro próximo, a referência a vazios urbanos, não seja associada imediatamente a um fenómeno negativo, mas antes à existência de espaços verdes, espaços públicos, de circulação e fluxo essenciais à dinâmica da cidade e à qualidade de vida dos seus habitantes.

Uma estratégia de planeamento coerente a longo prazo, terá de basear-se na identificação da situação real, para mais convenientemente criar estratégias para o futuro, numa tentativa de contrariar os efeitos indesejáveis, prever e evitar novas tendências semelhantes, numa lógica de responsabilização pelas opções seguidas. Para se constituir como uma visão a longo prazo, é importante pensar as soluções numa lógica de desenvolvimento sustentável, conforme sugere o seguinte esquema.

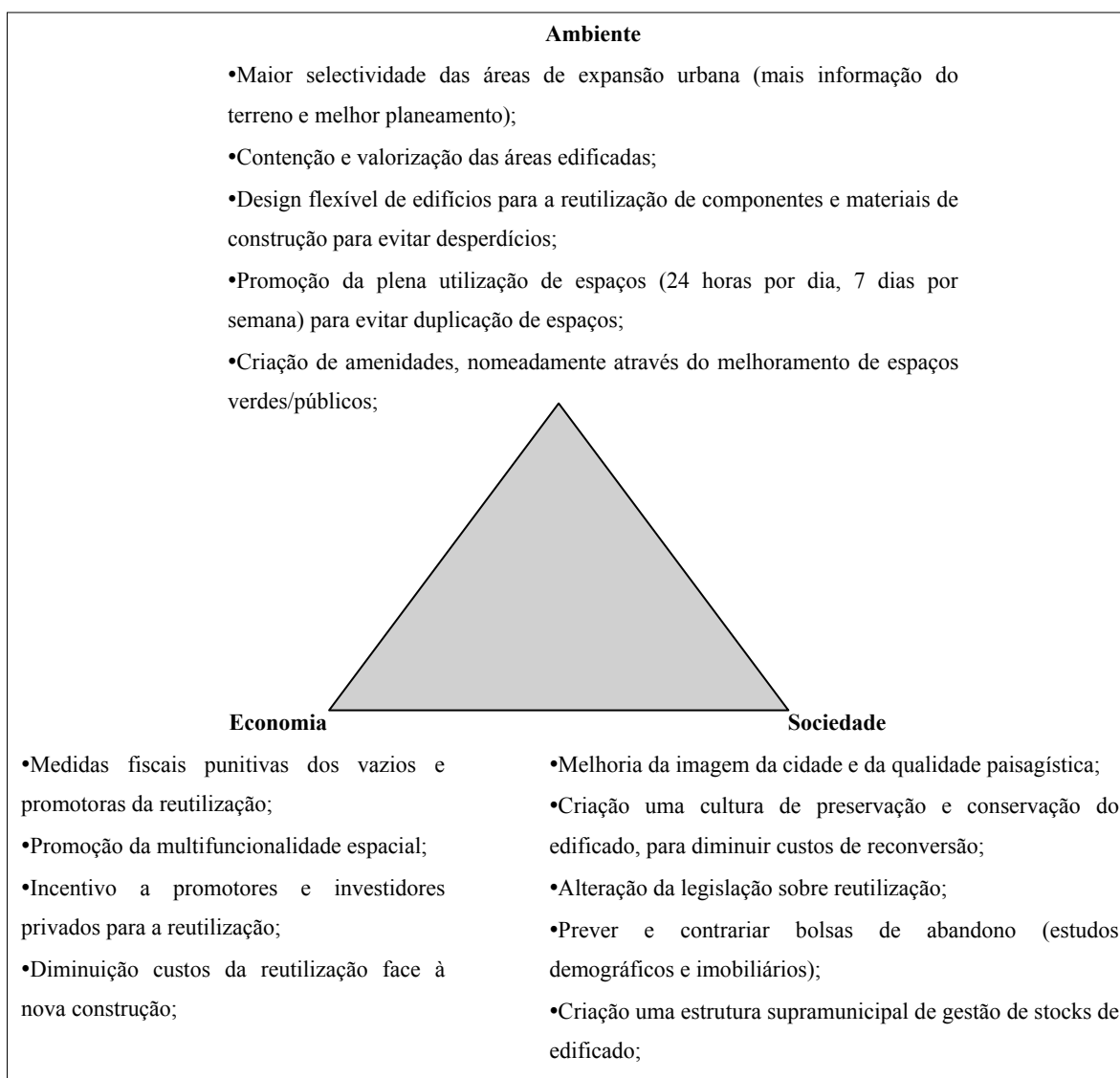


Figura 13: Soluções para os vazios urbanos numa lógica de desenvolvimento sustentável

Alguns dos esforços desenvolvidos pelo município na resolução do problema, deixam antever uma melhoria da qualidade do espaço urbano. Contudo, apesar de se esperar que as melhorias sentidas no mercado imobiliário nos E.U.A. perspectivem o fim da crise internacional, o panorama continua a ser muito vulnerável. Esta vulnerabilidade faz-se sentir particularmente a nível nacional, onde se verifica ainda alguma debilidade do mercado, com uma retracção contínua da procura, que poderá até certo ponto ser benéfica, ao permitir um maior equilíbrio face à oferta existente. Não obstante à contracção construtiva e diminuição da procura verifica-se ainda, a nível nacional, um crescimento dos alojamentos familiares num ritmo superior ao da população residente e dos custos que isso representa em termos de sustentabilidade.

Para além das questões inerentes ao funcionamento do mercado imobiliário e do sistema económico e financeiro mundiais, é necessário considerar que, à semelhança do que acontece com a política dos 3 R's ambiental, no âmbito urbano este processo está muito dependente da mudança de mentalidades, talvez de uma forma ainda mais complexa, já que engloba várias escalas de acção e condicionantes jurídico-legislativas.

A existência de tais condicionantes, nomeadamente relacionadas com questões de direitos de propriedade, e a morosidade que acrescentam a procedimentos já de si complexos e lentos, comprometem o processo de reutilização e, como tal, de redução urbana, já que nenhum território estará disposto a colocar a sua urbanização em *stand-by* enquanto não se resolvem essas questões e se aceleram processos. Por outro lado, a reutilização é dificultada pela actuais condições de construção dos edifícios, que não são flexíveis à adequação a novos usos, nem sequer à utilização dos seus componentes e/ou materiais em novas construções.

Outra questão importante a ter em consideração é que, apesar dos esforços desenvolvidos nesse sentido, há ainda um conhecimento insuficiente do terreno e planeamento a longo prazo que permitam pensar numa cidade que funcione na lógica dos 3 R's. Embora a sustentabilidade seja um assunto cada vez mais em voga e discussão e algumas cidades tentem seguir esse rumo, há ainda muitos aspectos a travar esse processo, como se pode constatar pela proliferação do vazio nos centros das cidades e crescente expansão urbana nas suas margens.

Talvez o ritmo e modo de vida do novo milénio não caibam nos limites estipulados pelos centros históricos. Talvez a cidade do séc. XXI precise de novas formas de ocupação e territórios, em que urbes antigas dão lugar a novas. Mas nesse caso há que fazer opções.

Não se pode manter o saudosismo relativamente à cidade histórica sem intervir na mesma, revitalizá-la, dar-lhe uma ocupação plena que contrarie a expansão urbana para a periferia, em vez de manter duas cidades ocupadas a meio tempo (o centro para trabalhar durante o dia, a periferia para dormir, à noite), numa lógica ultrapassada de separação de espaços e funções, que tem consequências pesadas em termos de duplicação de solo, recursos e poluição necessários à manutenção da actividade humana.

Bibliografia

“Carta de Leipzig sobre as Cidades Europeias Sustentáveis” - Reunião Informal dos Ministros Responsáveis pelo Desenvolvimento Urbano e Coesão Territorial, Leipzig, 24 e 25 de Maio de 2007.

“Catálogo de Estudos de Mercado”, nº 4, Gabinete de Estudos APEMIP, Novembro/Dezembro de 2009.

AAVV. **Carta das Cidades Europeias para a Sustentabilidade – Carta de Aalborg**. Aalborg, I Conferência Europeia sobre Cidades Sustentáveis, 1994.

AMADO, Miguel Pires. **Planeamento urbano sustentável**. 2ª Ed. Casal de Cambra: Caleidoscópio, 2009.

ANTUNES, João Carlos. Da ruralidade e do disperso na península de Setúbal. In Carvalho, Jorge (Coord.). Ocupação dispersa: problemática, custos e benefícios. *Sociedade e território – Revista de Estudos Urbanos e Regionais*. nº42 (Julho, 2009)14-20.

BALL, R. Developers, regeneration and sustainability issues in the reuse of vacant buildings. *Building Research & Information*. Vol. 27: N.º3 (1999) 140-148.

BAUD, Pascal; BOURGEAT, Serge; BRAS, Catherine **Dicionário de Geografia**. Plátano Editora, Edições Técnicas, 1999.

BEATLEY, T.; WHEELER, S. **The Sustainable Urban Development Reader**. 2nd Ed. Routledge, 2008.

BOCHET, Béatrice ; CUNHA, António da. Métropolisation, forme urbaine et développement durable . In Cunha, António da (Ed.), Développement durable et aménagement du territoire. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes, 2003. p. 83-100.

BOCHET, Beatrice. Débat de Ville Étalée –Ville Compacte : la réponse des projects Lausannois - Dossier: Echelles et enjeux de la ville. *Révue Economique et Sociale*. numéro 4 (décembre 2007) 1-13.

BONI, V; QUARESMA, S. J. Aprendendo a entrevistar: como fazer entrevistas em Ciências Sociais. *Revista Eletrônica dos Pós-Graduandos em Sociologia Política da UFSC*. Vol. 2: nº. 1 (3) (Janeiro-Julho/2005) 68-80. Disponível em: www.emtese.ufsc.br.

BORDE, Andreia. Vazios Urbanos. *Revista Noz*. nº 1(2007). Disponível em <http://www.revistanoz.com/revista/01/Noz1Web-VaziosUrbanos.pdf>.

BRAGA, T.; FREITAS, A. P. G. -**Índice de sustentabilidade urbana - XIII Encontro Nacionais de Estudos Populacionais, 2002**, Ouro Preto. XIII Encontro Nacionais de Estudos Populacionais, 2002.

BRODHAG, Christian. Genèse du concept de développement durable: dimensions étiques, théoriques et pratiques. In Cunha, A. and Ruegg, J. (Eds.), *Développement durable et aménagement du territoire*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes, 2003. p. 29-46.

Câmara Municipal de Valongo. Plano de Pormenor dos Lagueirões (Termos de Referência) Outubro de 2009.

CARVALHO, Jorge (Coord.). Ocupação dispersa: problemática, custos e benefícios. *Sociedade e território – Revista de Estudos Urbanos e Regionais*, nº42 (Julho, 2009).

CAVACO, Cristina Soares. Os espaçamentos ilegítimos ou a condição suburbana do vazio. In: Seminário de Estudos Urbanos, 2007, Lisboa. *Actas do Seminário de Estudos Urbanos*. Lisboa: ISCTE, 2007.

CHENG, Vicky. Understanding density and high-density. in Ng, Edward. *Designing High-Density Cities – For Social Environmental Sustainability*. Earthscan, 2010.

COLE, Raymond J.. Environmental Assessment: Shifting scales. in Ng, Edward. *Designing High-Density Cities – For Social Environmental Sustainability*. Earthscan, 2010.

COMBY, Joseph. L'expérience française de l'étalement urbain. In Carvalho, Jorge (Coord.). Ocupação dispersa: problemática, custos e benefícios. *Sociedade e território – Revista de Estudos Urbanos e Regionais*. nº42 (Julho, 2009) 51-60.

Comissão Europeia. **Cidades Europeias Sustentáveis**. Bruxelas, 1996 (Relatório)

Comissão Mundial do Ambiente e do Desenvolvimento (W.C.E.D). **O nosso futuro comum**. Lisboa: Meribérica/Liber Editores, 1991.

Conselho Europeu de Urbanistas. **A Nova Carta de Atenas 2003. A Visão do Conselho Europeu de Urbanistas sobre as Cidades do séc. XXI**. Lisboa: Associação dos Urbanistas Portugueses. DGOTDU, 2003.

CUADRADO, Javier. Una política de vivienda alternativa. *Revista Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*. vol. XL. nº 155 (2008) p.9-40.

CUNHA, António da. Développement durable: éthique du changement, concept intégrateur, principe d'action. In Cunha, A. and Ruegg, J. (Eds.), *Développement durable et aménagement du territoire*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes, 2003. p. 13-28.

DIAS, Manuel Graça. **Manual das Cidades**. Relógio de Água Editores, 1999.

Dicionário Universal da Língua Portuguesa. 1ª Edição. Texto Editora, 1995.

DOMINGUES, Álvaro. A Qualificação das Periferias. *Inforgeo* (Julho 2007) 139 -143.

DUARTE, Rui Barreiros. Vazios úteis: Desenho, representação, conteúdo e vivência. In: Seminário de Estudos Urbanos, 2007, Lisboa. *Actas do Seminário de Estudos Urbanos*. Lisboa: ISCTE, 2007.

Estatísticas de Construção e Habitação -2008. INE, 2009.

FAUSTO, Adriana; RÁBAGO, Jesús. ¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?. Puebla, México, 2001, Disponível em: <http://www.habitat.aq.upm.es/boletin/n21/aafau.htm>, ano 2002.

FERNANDES, José Alberto Rio. A reestruturação do comércio e os tempos da cidade. Porto, *Linha de Terra*. Universidade Lusíada Editora, Porto. n.º2 (2004) p. 77-89.

FERNANDES, José Alberto Rio. As Actividades Comerciais e a Valorização das Áreas Centrais. *Inforgeo* (Julho 2007a) 129-135.

FERNANDES, José Alberto Rio. Urbanismo sustentável: redução, reciclagem e reutilização da cidade. *Revista da Faculdade de Letras – Geografia*. Universidade do Porto, II Série, Volume I (2007b) 163-178.

FERRÃO, João, Intervir na Cidade. In *Políticas Urbanas – Tendências, estratégias e oportunidades*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2ª edição, 2007. p.218-225.

GORDON, Peter; RICHARDSON, Harry W. Are compact cities a desirable planning goal?. *Journal of the American Planning Association*. Vol. 63 (Winter 97) 95 – 107.

GORDON, Peter; RICHARDSON, Harry W. Beyond polycentricity. *Journal of the American Planning Association*, Vol. 62 (Summer 96) 289 -296.

GORDON, Peter; RICHARDSON, Harry W. Critiquing Sprawl's Critics. *Policy Analysis*, nº 365 (January 2004) 1-18.

GUERRA, Isabel. Tensões do urbanismo quotidiano. In *Políticas Urbanas – Tendências, estratégias e oportunidades*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2ª ed. 2007. p.237-251.

GUERY, François. Philosophie du développement durable. *Historiens & Géographes*. nº 387 (juillet, 2004) 97-101.

HALL, Peter. **Cidades do Amanhã: uma história intelectual do planeamento e do projecto urbanos do século XX**. São Paulo: Editora Perspectiva, 1995.

HALL, Peter; WARD, Colin. **Sociable Cities - the legacy of Ebenezer Howard**. John Wiley & Sons, 2002.

HALL, Tim. **Urban Geography**. London: Routledge, 1998

HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M. Reconstruire la ville sur la ville. Le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés. *Territoire(s) wallon(s) (à paraître)*, 2008.

HALLEUX, Jean-Marie. Le Recyclage Urbain en Partenariat Public-Privé : Le 'Gap Funding' Anglais et la 'revitalisation urbaine' Wallone. *Bulletin de la Société Géographique de Liège*. 44 (2004) 53-64.

HEALEY, Patsy. Urban complexity and spatial strategies – towards a relational planning for our times. Routledge. The RTPI Libraries Series, 2007.

HENG, Chye Kiang ; MALONE-LEE, Lai Choo, "Density and Urban Sustainability: An exploration of critical issues" in Ng, Edward. *Designing High-Density Cities – For Social Environmental Sustainability*. Earthscan, 2010.

HOLZ, Jean-Marc. La ville durable:une nouvelle utopie?. *Historiens & Géographes*. nº 387 (juillet, 2004) 109-114.

JANEIRO, Pedro. Cheios inúteis. In: Seminário de Estudos Urbanos, 2007, Lisboa. *Actas do Seminário de Estudos Urbanos*. Lisboa: ISCTE, 2007.

JENKS, Mike; KOZAK, Daniel & TAKKANON, Pattaranan. **World Cities and Urban Form-fragmented, polycentric, sustainable?**. Routledge, 2008.

JORGE, Pedro António Fonseca. Vazios úteis-Cerzir a cidade. In: Seminário de Estudos Urbanos, 2007, Lisboa. *Actas do Seminário de Estudos Urbanos*. Lisboa: ISCTE, 2007.

KENNAN, P.; LOWE, S.; SPENCER, S. Housing Abandonment in Inner Cities-The Politics of Low Demand for Housing. *Housing Studies*, Volume 14: Issue 5 (September 1999) 703 – 716.

LAWSON, Bryan. The social and Psychological issues of high-density city-space. in Ng, Edward. *Designing High-Density Cities – For Social Environmental Sustainability*. Earthscan, 2010.

LERNER, J. **Acupuntura urbana**. Rio de Janeiro: Editora Record, 2003.

LIPOR, Futuro sustentável: diagnóstico de ambiente do Grande Porto Ordenamento do território, espaços verdes e área naturais (resumo para consulta pública) 2007.

LYNCH, Kevin. **A boa forma da cidade**. Arquitectura e Urbanismo. Edições 70, 1981.

LYNCH, Kevin. **A boa forma da cidade**. Lisboa: Edições 70, 1999.

MADUREIRA, H. Paisagem Urbana e Desenvolvimento Sustentável. Apontamentos sobre uma estreita relação entre Geografia, desenvolvimento sustentável e Forma Urbana. *Actas do X Colóquio Ibérico de Geografia*. Évora, 2005.

MATOS, Fátima Loureiro de. *A Habitação no Grande Porto - Uma perspectiva geográfica da evolução do mercado e da qualidade habitacional desde finais do séc. XIX até ao final do milénio*. Porto: FLUP, 2001 (Dissertação de Doutoramento).

MEGA, Voula; PEDERSEN, Jørn. Urban Sustainability Indicators. *European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions*. Dublin, 1998. p.1-49.

MENDES, Lúcia (Coord.). **Diagnóstico Social do Concelho de Valongo**. Conselho Local de Acção Social de Valongo. Valongo, 2005.

MIOSSEC, Alain ; ARNOULD, Paul et VEYRET, Yvette. Développement durable : affaire de tous, approches de géographes. *Historiens & Géographes*. n° 387 (juillet, 2004). P. 85-96.

MORALEJO, Itziar; LEGARRETA, José Maria; MIGUEL, Cármen. Indicadores de desarrollo humano sostenible. *Revista Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*. vol. XL. n° 155 (2008) p.41-58.

MYERS, David ; WYATT, Peter. Rethinking urban capacity: identifying and appraising vacant buildings. *Building Research & Information* (July–August, 2004) 285–292.

National Vacant Properties Campaign. **Vacant Properties: The true costs to communities**. Washington, 2005.

PACIONE, Michael, “Urban Geography” – a global perspective. 2nd ed. London: Routledge, 2005.

PAGANO, Michael; BOWMAN, Ann. Vacant Land in Cities: An Urban Resource. *Center on urban & metropolitan policy*. The Brooking Institution (December 2000) 1-9.

PEDRO, J. Branco. Revisão das áreas mínimas da habitação definidas no RGEU. Actas do QIC2006 – Encontro Nacional sobre Qualidade e Inovação na Construção. LNEC: Lisboa, 2006. p. 61-72.

PEIRCE, JEFFREY, J.; VESILIND, P Aarne; WEINER, R.. **Environmental Pollution and Control**. Butterworth-Heinemann, 1999.

PINHO, Ana; AGUIAR, José, “Reabilitação em Portugal: A mentira denunciada pela verdade dos números!”. *Jornal Arquitecturas*, n.º 5, Outubro de 2005. p.1-5.

PINHO, Paulo (Coord). **Revisão do Plano Director Municipal** - Relatório (versão1) Valongo, Fevereiro de 2009.

PINHO, Paulo; OLIVEIRA, Victor. Evaluation in Planning. CITTA 1st annual conference on planning research. Edições FEUP, FCT, CITTA, 2009.

POON, Chi-Sun; JAILLON, Lara. Designing for waste minimization in high-density cities. in Ng, Edward. *Designing High-Density Cities – For Social Environmental Sustainability*. Earthscan, 2010.

PORTAS, Nuno. As formas da cidade extensiva. In Carvalho, Jorge (Coord.). Ocupação dispersa: problemática, custos e benefícios. *Sociedade e território – Revista de Estudos Urbanos e Regionais*. nº42 (Julho, 2009) 51-60.

PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro & CABRAL, João (Eds.). **Políticas Urbanas – Tendências, estratégias e oportunidades**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2^a ed., 2007.

QUENTAL, N.; LOURENÇO, J.M.; NUNES DA SILVA, F. O sistema urbano: contributo para a identificação de propriedades fundamentais no âmbito de um desenvolvimento sustentável. Pluris – 2º Congresso Luso-brasileiro para o Planeamento, Urbano, Regional, Integrado, sustentável, 27 a 29 de Setembro de 2006, Braga.

QUIVY, Raymond; CAMPENHOUDT, Luc Van., **Manual de Investigação em Ciências Sociais**. 5ª Edição, Gradiva, 2008.

REMØY, H; VOORDT, T. A new life: conversion of vacant office buildings into housing. *Journal Facilities*, volume 25 (2007) 88-103.

RODRIGUES, Ana Cabral. A Politização do Vazio. In: Seminário de Estudos Urbanos, 2007, Lisboa. *Actas do Seminário de Estudos Urbanos*. Lisboa: ISCTE, 2007.

RODRIGUES, Duarte. Pressão Construtiva na Área Metropolitana do Porto. *Estatísticas & Estudos Regionais*, nº 19 (Jan/Abr. 1999) 31 a 40.

ROUXEL, Françoise. Le developpement durable pour renouveler l'action publique. *Revue Urbanisme*. Nº 348 (2006) 39-40.

RUEDA, Salvador. Barcelona, ciutat mediterrània, compacta i complexa: una visió de futur més sostenible. Barcelona: Ajuntament de Barcelona (Barcelona City Council); Agència d'Ecologia Urbana, 2002.

SCHAEFFER, Verena; RUEGG, Jean; SPINA, Natacha. Quartiers durables en Europe: enjeux sociaux et processuels. *Revue Urbanisme*. Nº 371 (mars-avril, 2010) p.27-32.

SCHILLING, J.; LOGAN, J. Greening the Rust Belt. *Journal of the American Planning Association*, Vol. 74: Nº. 4, (Autumn 2008) 451-466.

SHIN, Sung Woo. Sustainable compact cities and high-rise buildings. in Ng, Edward. *Designing High-Density Cities – For Social Environmental Sustainability*. Earthscan, 2010.

SILVA, Graça Ponte da. Forma urbana e sustentabilidade. Algumas notas sobre o Modelo Cidade Compacta. *Prospectiva e Planeamento*. Vol. 15 (2008) 101-126

Smart Growth Network. **Getting to smart growth: 100 policies to implementation**. International City and County Management Association. Washington D.C., 2002.

TATE, John. Void dwellings - a 'headline' indicator?. *Sustainable Development*, 10(1) (2002) 36-50.

THIERSTEIN, Allain ; DECOUTERE, Stéphane. Nouvelle gestion publique et developpement durable: une junction impossible?. In Cunha, A. and Ruegg, J. (Eds.), *Développement durable et aménagement du territoire*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes, 2003. p. 141-163.

VALE, Brenda; VALE, Robert. Is the High-Density City the only option? in Ng, Edward. *Designing High-Density Cities – For Social Environmental Sustainability*. Earthscan, 2010.

VESCHAMBRE, Vincent. Patrimoine et développement durable: pléonasme ou contradiction ? *Revue Urbanisme*. N° 348 (2006) 57-60.

VINUESÁ, Miguel. Centro histórico, intervención urbanística y análisis urbano. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*. Madrid: Ed. Comp. N. II (1992)25-48.

WHEELER, Sthepen M.; BEATLEY, Timothy. **The sustainable urban development – Reader**. Routledge, 2004.

WIECHMANN, Th.. Strategic Flexibility beyond Growth and Shrinkage - Lessons from Dresden, Germany. Rugare, S. / Schwarz, T. (ed.) - *Cities Regrowing Smaller*. Cleveland: Urban Infill book series, 2008, p. 17 - 29.

Legislação Consultada

Decreto-Lei n.º 38382 de (51-08-07) atualizado até ao DL 290/2007, de 17 de Agosto.

Lei n.º 2/2007. *D.R. I Série*. 10 (07/01/15) – Lei das Finanças Locais.

Decreto-Lei n.º 307/2009. *D.R. I Série*. 206 (09/10/23) – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Decreto-Lei n.º 159/2006. *D.R. I Série*. (06/08/08) – Definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

Sítios da Internet Consultados

<http://www.britannica.com/bps/search?query=recycling>

<http://www.redo.org/>

<http://www.cm-valongo.pt>

<http://clubedadispersao.blogspot.com/>

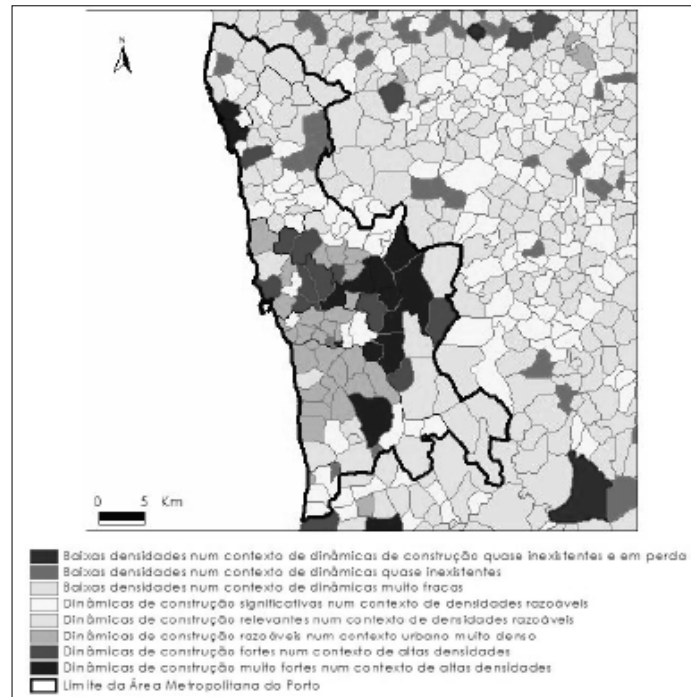
<http://www.unep.org>

<http://www.iisd.org>

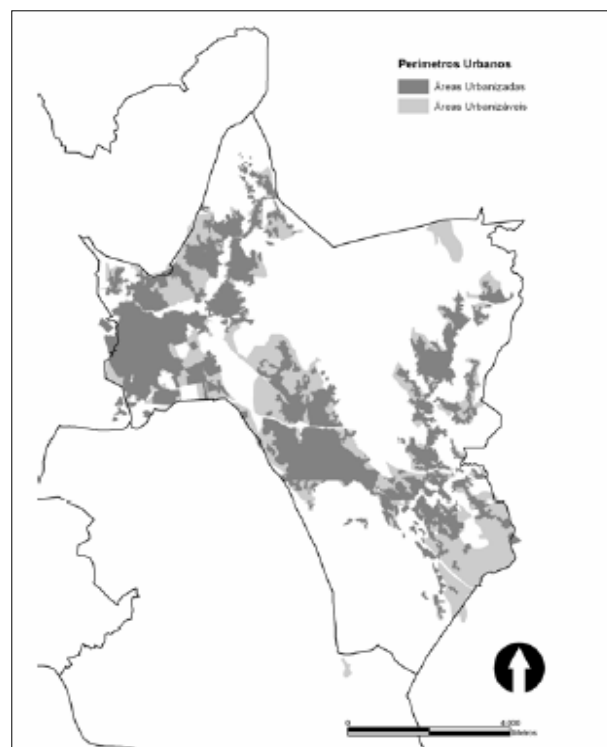
www.smartgrowth.org

Anexos

Anexo 1: Dinâmicas de construção no Grande Porto, por freguesia (Futuro sustentável)



Anexo 2: Perímetros urbanos em Valongo, 2003 (Futuro sustentável)



Anexo 3: Ficha de Levantamento de Campo

Código do Edifício:

Refª Foto:

Número Total de Pisos:

Época de Construção

Anterior séc. XX

☐

1ª metade séc. XX

☐

2ª metade séc. XX

☐

Séc. XXI

☐

Ocupação

Vazio

☐

Parcialmente vazio

☐

Aparentemente Vazio

☐

Estado de Conservação

Bom

☐

Razoável

☐

Mau

☐

Tipo de Vazio

Devoluto

☐

Devoluto com intervenção

☐

Inacabado

☐

Inacabado com intervenção

☐

Por ocupar

☐

Função

Residencial,

☐

Agricultura

☐

Comercial

☐

Serviços

☐

Industrial

☐

Mista -habitação + comércio

☐

Mista -habitação + serviços

☐

Mista -habitação + indústria

☐

Número de Pisos Vazios

Percentagem de Vazio

0 a 49%

☐

50 a 74%

☐

75 a 99%

☐

100%

☐

Anexo 4: Guião de Entrevista

Blocos	Objectivos/tópicos	Observações	Exemplo
Legitimação da entrevista	– Agradecer a presença – Legitimar a entrevista – Contextualizar o entrevistado sobre o trabalho de investigação que está a ser realizado	Frisar que se trata de um estudo que pretende discutir a aplicação da política dos três R's às cidades, no qual se tenta perceber o papel que estes poderão ter na solução de problemas urbanos, como os que se verificam na área de estudo: Valongo.	<i>“Desde já agradeço a disponibilidade em conceder-me esta entrevista.”</i> <i>“Encontro-me a realizar dissertação sobre a aplicação da política dos 3 R's à realidade urbana, de forma a tentar perceber se esta poderá ser considerada uma forma de ultrapassar alguns problemas urbanos.”</i>
Enquadramento da entrevista	– Enquadrar a entrevista na investigação; – Explicar a importância da entrevista para atingir os objectivos da dissertação. – Explicar de que forma serão	Explicar que a entrevista faz parte da análise empírica da dissertação, a qual se refere a um estudo de caso sobre o papel da reutilização urbana nos vazios edificados de Valongo. Salientar que a entrevista é uma das etapas fundamentais do trabalho empírico e que os dados recolhidos servem unicamente esse propósito, constituindo o ponto de partida para a	<i>“ No âmbito da parte empírica da investigação, pretendo debruçar-me mais especificamente sobre a importância que a reutilização urbana poderá ter (ou não) nos vazios urbanos edificados, da área escolhida para estudo de caso: Valongo.</i> <i>Para tal uma das metodologias escolhidas foi a realização de entrevistas, que constituem uma etapa fundamental no meu trabalho, na medida que serão o ponto de partida para a minha reflexão sobre o caso.</i>

	utilizados os dados recolhidos.	reflexão sobre o caso. Explicitar que nome do entrevistado deverá ser incluído nos agradecimentos da dissertação, (a menos que este indique o contrário), que a entrevista não deverá ser transcrita na sua totalidade, mas será feito um apanhado das principais ideias resultantes da mesma e, em alguns casos mais pertinentes poderão ser utilizadas algumas citações, referenciadas, mas não directamente identificadas. Pedir autorização para que a entrevista seja gravada, para facilitar a sua análise.	<i>O nome do Sr. Professor(a) será (salvo indicação em contrário) referenciado nos agradecimentos do trabalho, embora não pretenda fazer a transcrição da totalidade da entrevista. Em alguns casos poderei incluir algumas citações, referenciadas mas não identificadas,, se não colocar nenhuma objecção.</i> <i>De modo a facilitar-me a tarefa, pedia autorização para gravar esta entrevista”.</i>
Entrevista	– Perceber qual a imagem geral que o entrevistado tem do processo de expansão urbana em Valongo e qual a sua relação com o número significativo de vazios urbanos	- Referir o facto de Valongo ser um dos concelhos mais dinâmicos, em termos construtivos, da AMP e um dos que mais cresceu, nas últimas décadas em todo o país, apesar deste crescimento ser	<i>“ No relatório de Diagnóstico do Futuro sustentável, Valongo é apontado como um dos concelhos com maior dinâmica construtiva da AMP.</i> <i>Contudo, como se sabe, o desfasamento entre a oferta e a procura é bastante evidente, reflectindo-se na</i>

	existentes nesta área.	superior ao da população residente (tal como no resto do país). Questionar se considera que isto tem alguma relevância para ajudar a compreender o desfasamento entre oferta e procura. - Questionar o entrevistado sobre os motivos que, na sua opinião, poderão estar na base desta realidade.	<i>existência de um número considerável de edifícios vazios (quer se tratem de edifícios devolutos ou edifícios cuja construção não chegou a ser concluída e se encontram inacabados).</i> <i>Segundo a sua opinião, que motivos poderão estar na base deste fenómeno?"</i>
	– Explorar as opiniões dos entrevistados relativamente às vantagens e desvantagem associadas ao processo referido na questão anterior.	- Salientar que, de uma forma geral, os vazios urbanos são associados a uma imagem negativa e vistos como um problema das cidades e tentar perceber se a opinião do entrevistado está de acordo com esta visão ou se, pelo contrário, considera que esta problemática pode ser encarada de um ponto de vista diferente, nomeadamente como uma oportunidade para o concelho e quais os argumentos que	<i>“ De uma forma geral, a existência destes edifícios vazios tende sempre a ser associada a uma imagem negativa, de problema urbano.</i> <i>Partilha desta opinião ou, pelo contrário, acredita que esta realidade pode, de alguma forma, ser encarada como uma oportunidade para Valongo?"</i>

		sustentam a sua opinião.	
	– Perceber qual a visão de futuro que os entrevistados têm para a resolução dos problemas apontados e os caminhos que o município deverá seguir. – Enquadrar a realidade de Valongo no contexto metropolitano.	- Mediante a situação apresentada tentar perceber qual a opinião do entrevistado sobre como evoluirá a realidade urbana de Valongo e de que forma o município deverá agir para minorar efeitos negativos e potenciar oportunidades. - Questionar o entrevistado quanto à sua opinião sobre a eventual existência de uma relação de oposição/complementaridade centro-periferia.	<i>“Perante isto, que soluções se poderão apontar para Valongo? Que caminho poderá ou deverá este município seguir?”</i> <i>De uma forma geral, prevalece na nossa sociedade uma visão de cidade bi-partida, fazendo-se geralmente uma distinção entre centro e “periferia”. Crê que esta dicotomia faz sentido? Como se pode justificar a sua existência e como se poderá superá-la?</i>
Validação da entrevista	– Recolher informação que anteriormente não estava prevista, mas que com o decorrer da entrevista se afigure determinante para a investigação. – Concluir a entrevista.	Agradecer a disponibilidade e a colaboração do entrevistado, que são fundamentais para o sucesso da investigação.	<i>“Deseja acrescentar mais alguma informação, deixar alguma sugestão ou observação?”</i> <i>“Desde já agradeço a disponibilidade que demonstrou e a sua colaboração, que serão fundamentais para o sucesso da investigação que estou a desenvolver”.</i>

Anexo 5

Ocupação dos Edifícios			
Ocupação	Edifícios	%	Área (m2)
Vazio	117	86,7	103330,01
Parcialmente Vazio	18	13,3	15620,18
TOTAL	135	100,0	118950,19

Tipo Vazio				
Tipos	Edifícios	%	Área Piso (m2)	Área Projectada (m2)
Devoluto	90	66,7	37675,15	30244,98
Inacabados	14	10,4	42627,62	9021,36
Inacabados com intervenção prevista ou a decorrer	11	8,1	16379,24	5280,32
Devolutos com intervenção prevista ou a decorrer	6	4,4	2472,12	1337,17
Por ocupar/para venda	14	10,4	19796,06	5394,62
TOTAL	135	100,0	118950,19	51278,45

Vazios por idade			
Idade	Edifícios	%	Área (m2)
Anterior ao séc. XX	6	4,4	3505,83
1ª metade séc.XX	77	57,0	14831,77
2ª metade séc.XX	51	37,8	100441,46
Sec. XXI	1	0,7	171,13
TOTAL	135	100,0	118950,19

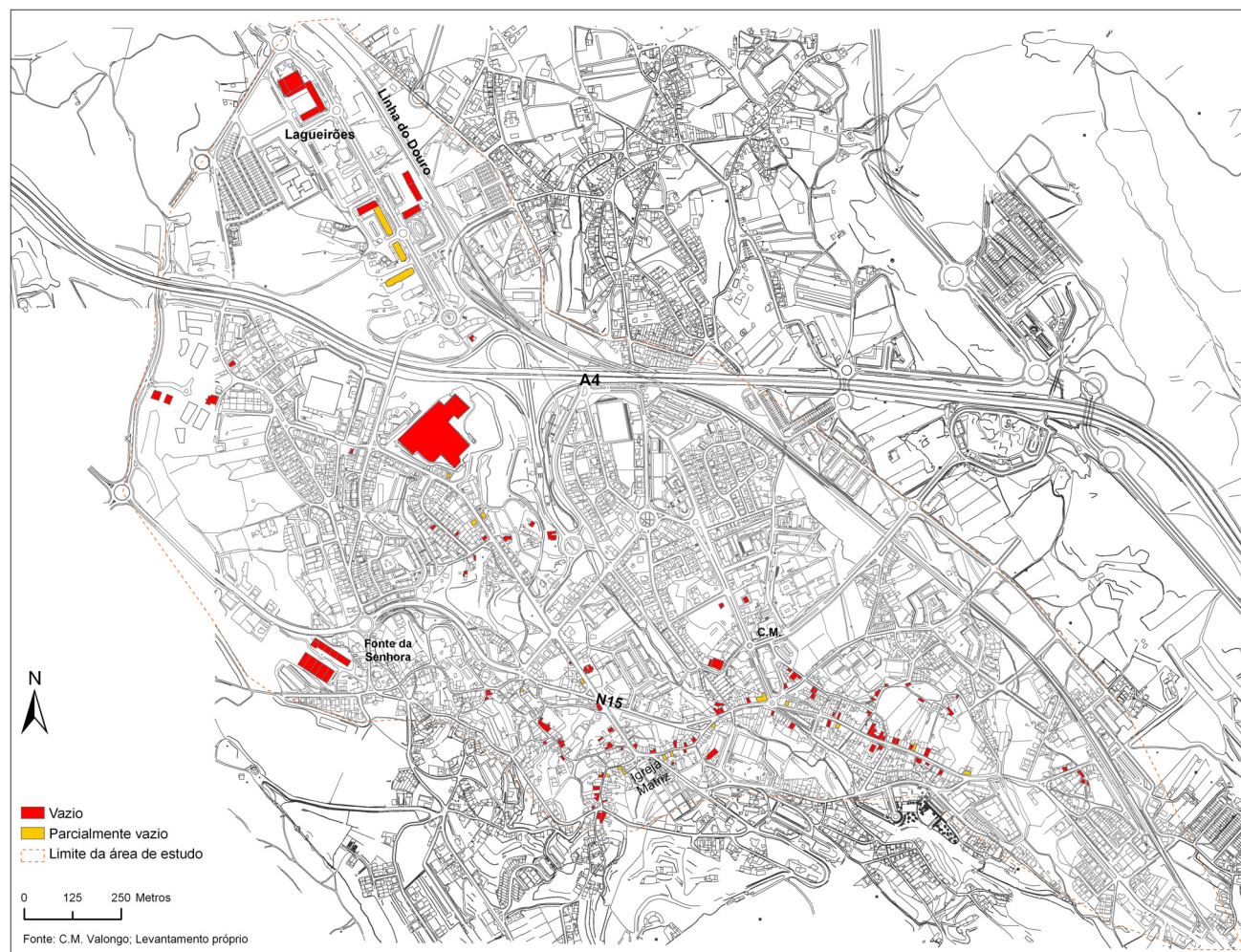
Vazios por estado de conservação			
Estado	Edifícios	%	Área (m2)
Mau	39	28,9	29234,45
Razoável	70	51,9	53497,22
Bom	26	19,3	36218,52
TOTAL	135	100,0	118950,19

Vazios por função			
Função	Edifícios	%	Área (m2)
Agrícola	12	8,9	2491,44
Comercial	3	2,2	809,19
Residencial	96	71,1	81485,69
Industrial	3	2,2	18865,83
Serviços	3	2,2	2442,18
Misto- comércio e habitação	15	11,1	12389,34
Misto- serviços e habitação	2	1,5	359,98
Misto- Indústria e habitação	1	0,7	106,54
TOTAL	135	100,0	118950,19

Nº de pisos vazios		
Pisos	Edifícios	%
0	0	0,0
1	55	40,7
2	57	42,2
3	7	5,2
4	2	1,5
5	6	4,4
6	5	3,7
7 ou mais	3	2,2
TOTAL	135	100,0

Percentagem de vazio			
Percentagem	Edifícios	%	Área (m2)
< 50	3	2,2	552,04
50 a 99	16	11,9	15151,42
100	116	85,9	103246,73
TOTAL	135	100,0	118950,19

Anexo 7: Distribuição dos edifícios segundo a época de construção



Anexo 7: Distribuição dos edifícios segundo a época de construção

