



INSTITUTO SUPERIOR TÉCNICO
Universidade Técnica de Lisboa

RENOVAÇÃO E REABILITAÇÃO DE INTERIORES DE QUARTEIRÃO NA BAIXA CHIADO

Daniel Freire Borges Martins

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Arquitectura

Júri

Presidente do Júri: Prof. António Costa

Vice-Presidente do Júri: Prof. Carlos Cruz

Orientador: Prof^a Maria Rosário Partidário

Novembro 2008

AGRADECIMENTOS

Os meus agradecimentos à **Prof.^a Maria Rosário Partidário**, pela notável orientação, pelo esforço, pela sua objectividade e em especial pela liberdade e motivação que me deu em todas as fases do trabalho.

A todas as pessoas que directa ou indirectamente estiveram envolvidas na pesquisa e fornecimento de informação.

Aos meus colegas pela companhia e a todos os meus amigos e amigas que em todos os momentos me compreenderam e animaram.

Em especial:

Ao meu **Pai**, à minha **Mãe** e à minha **irmã**, por tudo.

RECONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO DE INTERIORES DE QUARTEIRÃO NA BAIXA CHIADO

Resumo

Este estudo tem por objectivo demonstrar os benefícios do processo de Reabilitação Urbana nos centros históricos das cidades actuais, dando especial destaque ao papel que os pátios e interiores de quarteirão tomam no resultado final da requalificação de todo um conjunto de edifícios.

É estabelecido um paralelismo entre vários estudos de caso, baseado em grande parte no papel que o pátio interior de cada um deles teve para o desempenho global na reabilitação.

Procede-se à dissecação do sucesso ou insucesso de cada um deles enquanto pedaço urbanos reabilitado, com base no (in)cumprimento dos objectivos a que cada um se propôs em fase de projecto.

Os parâmetros de avaliação passam pela caracterização dos usos existentes e comparação com os usos previstos em projecto, analisando as modificações introduzidas ao nível do edificado desde o projecto de reabilitação até à actualidade. Por fim o sucesso geral da intervenção é devidamente justificado.

Desta forma, este trabalho pretende contribuir de forma útil para a compreensão dos problemas actuais e das potencialidades dos interiores de quarteirão enquanto peças chave na reconversão do conjunto edificado que os confina, bem como apontar as principais dificuldades de implementação dos processos de Reabilitação Urbana.

Tal procedimento serve simultaneamente para sensibilizar mentalidades para a importância da preservação e valorização do património histórico e cultural presente nas nossas cidades.

Palavras-chave:

- Reabilitação urbana
- Património arquitectónico
- Interiores de quarteirão
- Baixa Chiado
- Centros históricos

RECONSTRUCTION AND REHABILITATION OF BLOCK INWARDS IN BAIXA CHIADO

Abstract

This study aims to demonstrate the benefits of the urban rehabilitation process in historical city centres, giving a special emphasis to the block inwards in the reclassification of the whole set of buildings.

A parallelism among several case studies is established, based on the importance that each courtyard had to the overall rehabilitation's performance, to verify its different success or failure to the urban rehabilitated area, based on the objectives proposed for the project design.

The parameters of evaluation consist in the characterization of current uses envisioned in the design, changes introduced in the building throughout time. Finally the overall success of the intervention is accessed and properly justified.

Therefore, this work intends to give an useful contribution to the understanding of current problems and potentialities of the block courtyard while a key part in the reconversion of the urban area, and to show the main difficulties with the implementation of urban's rehabilitation process.

This procedure can be useful to increase the awareness to sensitize mentalities about the importance of preservation and enhancement of the historical and cultural heritage of our cities.

Keywords:

- *Urban rehabilitation*
- *Architectural inheritance*
- *City block courtyard*
- *Baixa Chiado*
- *Historical city centres*

LISTA DE QUADROS E FIGURAS

2.1.01	Mapa da Cidade de Lisboa - 1650, João Nunes Tinoco	14
2.1.02	<i>Manchester</i> - 1840, pintura de <i>Edward Goodall</i>	15
2.1.03	Plano de Extensão de Barcelona - 1855, <i>Ildefons Cerdá</i>	16
2.1.04	Eixos do Plano de Renovação de Paris - George-Eugène Haussmann, 1850	17
2.1.05	Cidade Jardim de <i>Ebenezer Howard</i> , 1898	18
2.1.06	<i>Ville Radieuse</i> de <i>Le Corbusier</i> , 1931	19
2.2.01	Gravura em cobre alusiva ao Terramoto de 1755	22
2.2.02	Imposição da ordem para a reconstrução pós-terramoto	23
2.2.03	Planta para a Reconstrução de Lisboa - 1758, Eugénio dos Santos	24
2.2.04	Praça do Comércio em Lisboa - Gravura colorida, séc. XVIII	24
3.1.01	Gráfico da construção de casas novas em Portugal, Fonte: INE	29
3.1.02	Gráfico da percentagem de reconstrução na construção total de fogos em Portugal - 2002, Fonte: <i>Euroconstruct</i>	30
4.3.1.01	Fotografia Interior Quarteirão Império Seguros, 2008	37
4.3.1.02	Mapa de Filipe Folque, 1856/58	38
4.3.1.03	Fotografia Interior Quarteirão Império Seguros, 2008	40
4.3.1.04	Distribuição de usos no quarteirão - piso 0, Cortesia: Byrne Arquitectos	41
4.3.2.01	Fotografia do interior do quarteirão, 2007	44
4.3.2.02	Fotografia do interior do quarteirão, 2008	46
4.3.2.03	Fotografia aérea da zona afectada pelo incêndio, 1988, Siza 2000	47
4.3.2.04	Fotografia aérea da zona afectada pelo incêndio, 2008, Fonte: <i>Google Earth</i>	47
4.3.2.05	Distribuição de usos no quarteirão - piso 1 e superiores, Siza 2000	48
4.3.3.01	Fotografia Convento das Bernardas, 2008	50
4.3.3.02	Fotografia anterior à reabilitação do edifício, 1997 Leite 1991	52
4.3.3.03	Fotografia do interior quarteirão, 2008	53
4.3.3.04	Distribuição de usos no quarteirão - piso 3 (entrada pátio), Cortesia: EGEAC	54
4.3.4.01	Fotografia aérea do Quarteirão de <i>Ingram Square</i> , 2007 Fonte: <i>Google Earth</i>	57
4.3.4.02	Fotografia do interior do quarteirão, 2007	59

ÍNDICE

1.	Introdução	6 - 11
1.1	Justificação	7
1.2	Objectivos	8
1.3	Metodologia	9
1.4	Estrutura do Trabalho	10
<hr/>		
2.	O Quarteirão através da História	12 - 25
2.1	Evolução da Organização das Cidades	13
2.2	O Urbanismo e o Quarteirão actual	19
2.3	A Baixa de Lisboa e o terramoto de 1755	22
2.4	Os Interiores de Quarteirão na Baixa Pombalina	25
<hr/>		
3.	A reconversão do património arquitectónico nos centros históricos	26 - 33
3.1	Conceitos fundamentais de reabilitação	27
3.2	Dificuldades no processo de reabilitação	29
3.3	Caso de Lisboa	32
<hr/>		
4.	Estudos de Caso	34 - 62
4.1	Introdução aos estudos de caso	35
4.2	Metodologia de análise e tratamento da informação	36
4.3	Análise detalhada dos estudos de caso	37
4.3.1	Estudo de Caso - Quarteirão <i>Império-Seguros</i> - Chiado/Lisboa	37
4.3.2	Estudo de Caso - Quarteirão "Bloco A" - Chiado/Lisboa	44
4.3.3	Estudo de Caso - Quarteirão Conv.º das Bernardas - Madragoa/Lisboa	50
4.3.4	Estudo de Caso - Quarteirão em <i>Ingram Sq.</i> - <i>Merchant City/Glasgow</i>	57
4.4	Conclusões	61
<hr/>		
5.	Conclusões	63 - 69
5.1	Medidas e acções para reconversão do património arquitectónico	64
5.2	Considerações finais	69
<hr/>		
i.	Bibliografia	70 - 71

1 Introdução

1.1 Justificação

1.2 Objectivos

1.3 Metodologia

1.4 Estrutura do Trabalho

1. Introdução

1.1 Justificação

A escolha do tema desta dissertação resulta de um paralelismo entre o conteúdo programático da cadeira de Projecto Final e da tomada de consciência do papel que a reabilitação urbana desempenha nos centros históricos, e sobretudo das dificuldades de implementação deste procedimento, em particular nas grandes cidades, onde a pressão exercida pela expansão urbana esbata o enorme potencial habitacional e económico que os centros históricos têm para oferecer.

Nas grandes cidades actuais, o crescimento económico aliado ao crescimento das infra-estruturas e ao aumento populacional (especialmente nas periferias), bem como a fraca fixação de população residente nos centros das cidades, fazem com que directa ou indirectamente, a reabilitação urbana dos centros históricos seja vista como um factor positivo e com enorme potencial na economia e no bem-estar humano e ambiental.

A atenção dada aos interiores de quarteirão - enquanto pequenos pedaços de cidade - surge da constatação do enorme potencial urbano destes espaços, no âmbito da reabilitação urbana. Este destaque é fundamentado pela singularidade dos mesmos, em termos de luminosidade, acústica, acessibilidades e integração na malha urbana que os acolhe. Estes espaços semi-privados - em alguns casos, públicos - são, como será demonstrado, uma peça preponderante na qualidade de vida e salubridade dos quarteirões confinantes, funcionando como pedaço íntimo de cidade, recatado da confusão, com características e vivências muito próprias.

A valorização do património arquitectónico nos centros urbanos é um elemento chave na manutenção da cultura e identidade das cidades, fazendo a ponte entre a história que lhes deu origem e o futuro que as espera.

Como tal, é amplamente justificada uma preocupação especial com a divulgação e aumento de informação acerca das potencialidades da reabilitação urbana, tendo em vista a justa valorização e respeito pelo vasto património urbano que encontramos nas cidades portuguesas e em especial na cidade de Lisboa, muitas vezes votado ao abandono e a um esquecimento incompreensível e embaraçoso.

1.2 Objectivos

Este estudo tem por objectivo principal demonstrar os benefícios da reabilitação urbana nos centros históricos das cidades actuais, dando especial destaque ao papel que os logradouros e interiores de quarteirão tomam no resultado final da requalificação de todo um conjunto de edifícios.

A falta de informação específica sobre este tema é, por si só, um incentivo à procura de respostas e soluções concretas relativas ao atraso de Portugal em relação aos restantes países da Europa no que toca a requalificação urbanística e patrimonial.

Através de estudos de caso relacionados funcional e formalmente, nacionais e internacionais, apresentar-se-ão linhas gerais para o caminho que pode ser tomado numa política de reabilitação bem sucedida e de aplicação alargada ao panorama nacional.

O património arquitectónico disperso pelas nossas cidades, enquanto legado construído pelos nossos antepassados, merece não só a atribuição do seu justo valor histórico e cultural, mas também a valorização enquanto ferramenta de desenvolvimento económico, social e habitacional ao nosso dispor nos centros urbanos actuais. Como tal, pretende-se que haja um esclarecimento sobre a requalificação urbana e os ganhos que dela advêm, mostrando o papel das mesmas na mudança de mentalidades e tendências de desenvolvimento actualmente implantadas.

A atenção dada à especificidade dos logradouros e interior de quarteirão, surge da necessidade de evidenciar a sua importância como peça de um conjunto maior. Define-se por isso o objectivo de obtenção de respostas relativamente aos motivos que originaram as alterações que os mesmos sofreram ao longo do tempo, após definição das suas origens sociais e funcionais.

Este assunto é detalhado através de uma análise paralela entre as origens destes “pátios” e os usos actuais - passando pelas alterações que este sofreram com o evoluir dos tempos - e qual o potencial destes espaços e necessidades ao nível funcional.

Com essa informação tratar-se-á de os caracterizar e de indicar quais os melhores procedimentos e programas a adoptar neste campo específico da reabilitação urbana.

Como refere Almeida 2002, acerca da reabilitação urbana, *“nos nossos dias, na maior parte dos países conserva-se e reabilita-se mais do que constrói de novo.”*. É nesta toada, e tendo a consciência de que Portugal não se inclui nessa lista de países, que se vão analisar as dificuldades existentes no processo de reabilitação, desde as instituições que gerem o desenvolvimento urbano aos planos de expansão urbana em grande escala, e no impacto que estes têm directamente nas populações residentes nos centros urbanos e nas áreas metropolitanas.

1.3 Metodologia

Este trabalho foi desenvolvido com base numa análise comparativa entre vários estudos de caso, tendo como fim a obtenção de procedimentos generalizados de requalificação de quarteirões, acompanhando sobretudo o papel que o interior do mesmo tem no sucesso final da obra. A pesquisa, recolha, tratamento de informação e conclusões que compõem este trabalho, são distribuídas por 4 fases distintas, classificadas da seguinte forma:

Fase 1 - Recolha de informação

Nesta fase inicial procedeu-se à recolha de informação generalizada relativa à problemática da reabilitação urbana, aos problemas existentes na utilização e conservação dos logradouros e/ou interiores de quarteirão (focando especialmente a zona da Baixa Pombalina em Lisboa), às causas desses problemas e a sua justificação ao longo dos anos, e por fim aos programas municipais e nacionais actualmente em vigor relacionados com a reabilitação urbana dos centros históricos em Portugal.

Fase 2 - Recolha da informação relativa aos estudos de caso

No seguimento da primeira fase, agora já com objectos concretos de pesquisa, procedeu-se à recolha de informação individual para cada estudo de caso. Com base no preenchimento de uma *checklist* - cujo conteúdo e utilização será detalhado no capítulo 4. Estudos de Caso - a informação recolhida foi assim catalogada segundo os mesmos critérios e aproximações, proporcionando uma análise comparativa mais facilitada e esclarecedora, melhorando também as conclusões individuais e gerais.

Fase 3 - Tratamento da informação

Após recolha da informação, relativa à generalidade do tema e ao caso dos interiores de quarteirão em particular (estudos de caso), passou-se ao cruzamento destas duas aproximações à informação, com fim à obtenção de conclusões lógicas e generalizadas, apresentadas na fase seguinte.

Fase 4 - Conclusões finais

Reunidos os dados e respostas obtidos, procedeu-se à formação de conclusões, tanto relativas à problemática geral e métodos de procedimento aconselháveis numa escala de cidade, como numa escala mais aproximada, relativas à requalificação dos interiores de quarteirão e o seu papel, como se vai comprovar, fulcral no sucesso de todo o conjunto edificado recém melhorado.

1.4 Estrutura do Trabalho

Por forma a obter os objectivos anteriormente propostos e proporcionar a correcta apresentação dos mesmos, o trabalho agrupa-se segundo os seguintes capítulos:

Capítulo 2 - O Quarteirão através da História

Neste capítulo analisa-se o enquadramento dos quarteirões e do seu protagonismo na história moderna da evolução das cidades a nível mundial, desde os primórdios da composição geométrica da cidade romana ao racionalismo dos séculos XVII e XVIII, passando pelas primeiras cidades-industriais, até às cidades actuais. Numa perspectiva mais local, são recordados os últimos 300 anos da baixa de Lisboa - antes e após o terramoto de 1755 -, análise esta crucial para a compreensão da presença e introdução dos interiores de quarteirão no plano de reconstrução de Manuel da Maia para a Baixa Pombalina em 1756.

Capítulo 3 - A reconversão do património arquitectónico nos centros históricos

Como o próprio nome indica, neste capítulo é revisto o tema da reabilitação urbana, desde a definição dos diferentes processos de intervenção urbana em zonas históricas, às dificuldades actualmente presentes em todo o processo - identificação, catalogação, inspecção e monitorização do património objecto de intervenção, aquisição dos imóveis, realojamento da população afectada durante o período da obra, subsídio da empreitada, projectos de engenharia e arquitectura, burocracia processual, etc. - bem como os programas camarários e governamentais de apoio à reabilitação urbana nos centros históricos actualmente em vigor e o sucesso ou insucesso dos mesmos. A inclusão de exemplos reais de reabilitação já concluída e respectiva monitorização de funcionamento vem completar a análise anterior aos planos implementados.

O caso de Lisboa é abordado no seguimento da análise ao enquadramento geral, de uma forma mais pormenorizada, com o intuito de clarificar questões ou intervenções de menor dimensão mas não menos importantes no esclarecimento dos temas abordados (estudos de caso).

Capítulo 4 - Estudos de Caso

Nesta secção, após descrição da metodologia de abordagem à informação relativa aos estudos de caso - através da *checklist*¹ - e da explicação dos motivos que levaram à escolha das questões que nela são incluídas, proceder-se-à a caracterização detalhada de cada estudo de caso, partindo de uma perspectiva individual para uma perspectiva global.

A importância dos estudos de caso será também aqui justificada, em parte pela demonstração dos resultados esclarecedores que a associação entre eles fornece a este estudo.

As conclusões obtidas neste processo, cruzadas com a informação global obtida por via da revisão do estado da arte, serão parte essencial à composição do capítulo ultimo, relativo às considerações finais.

Capítulo 5 - Conclusões

Finalmente, e já com toda a informação à disposição são explicadas as conclusões gerais obtidas e apresentadas medidas e acções de ajuda ao processo de reconversão do património arquitectónico no âmbito nacional, assim como aplicações práticas direccionadas ao caso particular dos logradouros e/ou interiores de quarteirão. São igualmente apontados os benefícios económicos, ambientais e humanos directos e indirectos que este processo pode trazer às cidades que dele são alvo.

Desta forma, este trabalho pretende contribuir de forma útil para a compreensão dos problemas actuais e das potencialidades dos interiores de quarteirão enquanto peças chave na reconversão do conjunto edificado que os confina, bem como apontar as principais dificuldades decorrentes deste processo, servindo-se delas para fornecer soluções e sensibilizar mentalidades para a importância da preservação e valorização do património histórico e cultural presente nas nossas cidades.

¹ Checklist é a designação em inglês de “Ficha de Inquérito”. O significado da mesma e a explicação do seu conteúdo que a compõe serão apresentados no capítulo 4, relativo aos estudos de caso, na secção Metodologia de análise e tratamento da informação.

2 O Quarteirão através da História

2.1 Evolução da Organização das Cidades

2.2 O Urbanismo e o Quarteirão actual

2.3 A Baixa de Lisboa e o terramoto de 1755

2.4 Os Interiores de Quarteirão na Baixa Pombalina

2. O Quarteirão através da história

2.1 Evolução da Organização das Cidades

Acompanhando desde sempre as necessidades sociais do Homem, a cidade representa na história da Humanidade um papel tão importante, que em alguns episódios da História, poder-se-ia mesmo inverter esta equação e afirmar que a raça humana viu os seus caminhos serem definidos pelas suas cidades, como se destas fosse possível a capacidade de decisão sobre os seus próprios destinos.

Caracterizadas pela constante mutação e alma própria, as cidades vêem a sua história intimamente relacionada com as necessidades dos seus utilizadores, sejam eles habitantes ou visitantes.

Como consequência desta estreita relação entre o Homem e a Cidade, ao longo da história tem-se assistido a uma evolução da organização espacial aquando da construção de novas cidades e da expansão das existentes.

Esta organização - constatada na disposição pensada de equipamentos sociais, culturais, comerciais, lúdicos, habitacionais e de meios de transporte - tem na maioria das cidades actuais, a sua expressão física mais clara no traçado ortogonal das ruas e quarteirões.

Foi durante os séculos XVII e XVIII que os princípios de organização das cidades antigas começaram a ser encarados como obsoletos, caóticos ou obra do acaso, dando lugar a novas direcções na organização da cidade. Estabelecia-se gradualmente o pensamento geométrico e a razão do plano unitário. Eram então desenhadas - sempre que as circunstâncias o permitiam - cidades de traçado regular, com base no sistema *“da quadrícula, muito geométrico e cartesiano, mas, no geral, carecente de subtileza artística.”* Goitia 1989.

Esta corrente era patente sobretudo nas expansões das grandes cidades, feitas em grandes assentadas em zonas limítrofes às mesmas e caracterizadas por uma métrica bastante regular, tão simples como pobre do ponto de vista estético. Foi assim no caso de Lisboa no séc. XVII, com a expansão do Bairro Alto a poente, já fora das muralhas da cidade [Figura - 2.1.01].

Em pleno período Barroco (séc. XVII e início do séc. XVIII), e já reconhecida a base do racionalismo cartesiano para o desenho das cidades, a necessidade da cidade como facto artístico faz com que surjam dois fenómenos, um de carácter estético e outro de político-económico. O primeiro associado ao desenvolvimento da perspectiva e o segundo ao poder absoluto do príncipe, numa derivação directa da economia de consumo da corte.



Expansão do Bairro Alto

Muralha Fernandina

Figura - 2.1.01 - Mapa de Lisboa, João Nunes Tinoco 1650

Com a chegada do séc. XVIII, deu-se um importante passo na história do mundo moderno, sob a forma de uma revolução industrial. Este acontecimento foi marcante pelas alterações sociais e comerciais implementadas nas cidades à escala mundial.

As cidades, como elemento de causa e efeito desta revolução, começaram a ser lidas e vividas de outras formas. Apesar da designação de “industrial” - intimamente relacionada com o aparecimento e desenvolvimento da máquina a vapor (Watt, 1775) - esta revolução teve impactos profundos noutras áreas, nomeadamente na “*agricultura, nos meios de transporte e comunicação e nas ideias económicas e sociais*” Goitia 1989.

Estabeleciam-se assim os alicerces para as ditas cidades industriais, de crescimento acelerado justificado pelo mote; aumentar por todos os meios possíveis a riqueza dos indivíduos e das nações. Frequentemente submetendo ao poder absoluto e arbitrário da produção os anteriores valores humanos, sociais e estéticos.

Inglaterra, pátria criadora da máquina a vapor, tinha no séc. XVIII e início do séc. XIX as suas indústrias - maioritariamente têxteis - distribuídas ao longo das correntes fluviais, uma vez que as máquinas funcionavam com recurso à energia hidráulica e o transporte por barco ainda era uma das formas mais rápidas de despachar a produção para os centros de comércio.

Com a introdução dos mecanismos a vapor, os pólos industriais deixaram de depender de um curso de água e passando a gozar de uma maior liberdade na escolha da sua localização.

As invenções sucediam-se a um ritmo invulgarmente acelerado para a época e como tal, a produção era agora mais rápida, barata e melhor distribuída por todos os trabalhadores. O crescimento e expansão destas novas cidades industriais eram agora feitos “a todo o vapor” inconscientes da estrutura urbana catastrófica que estavam a criar, fruto de uma implantação baseada numa visão simplista e de curto alcance [Figura - 2.1.02].



Figura - 2.1.02 - *Manchester* - de *Edward Goodall*, 1840

Com o desenvolvimento das cidades, cresciam as dificuldades em albergar a enorme massa de trabalhadores agora à disposição da indústria, vindos de meios rurais à procura de melhores salários e condições de vida, esta classe da população via agora as suas necessidades sociais, habitacionais e de conforto relegada para segundo plano.

Proliferavam os bairros operários, lugares infectos onde se amontoavam habitações insalubres e com condições desumanas, construídas sem a mínima preocupação por quem nelas habitava, neste caso a pobre “mão-de-obra” operária, tratada da forma mais fria e utilitária possível.

Por forma a satisfazer a indústria, ao invés de satisfazer as necessidades individuais do cidadão, os urbanistas do séc. XIX limitavam-se na maioria dos casos à criação da cidade com recurso à quadrícula. Esta tendência de monotonia e aridez surgia como consequência da tendência puramente utilitarista a que as cidades estavam votadas.

Caso disso é o Plano de Extensão de Barcelona, protagonizado por Ildefons Cerdà em 1855. Apesar de já apresentar diversas preocupações urbanísticas ao nível da organização das ruas, dos acessos e dos interiores de quarteirão, o principal objectivo era o de aumentar a área total da cidade, permitindo a sua expansão além dos limites da antiga muralha, fornecendo uma alternativa mais ordenada de ruas e quadras em comparação com a trama confusa do centro histórico de Barcelona.

A base do plano é um sistema de vias e quadras que permitia que a cidade crescesse em igual proporção ao aumento populacional. [Figura - 2.1.03]

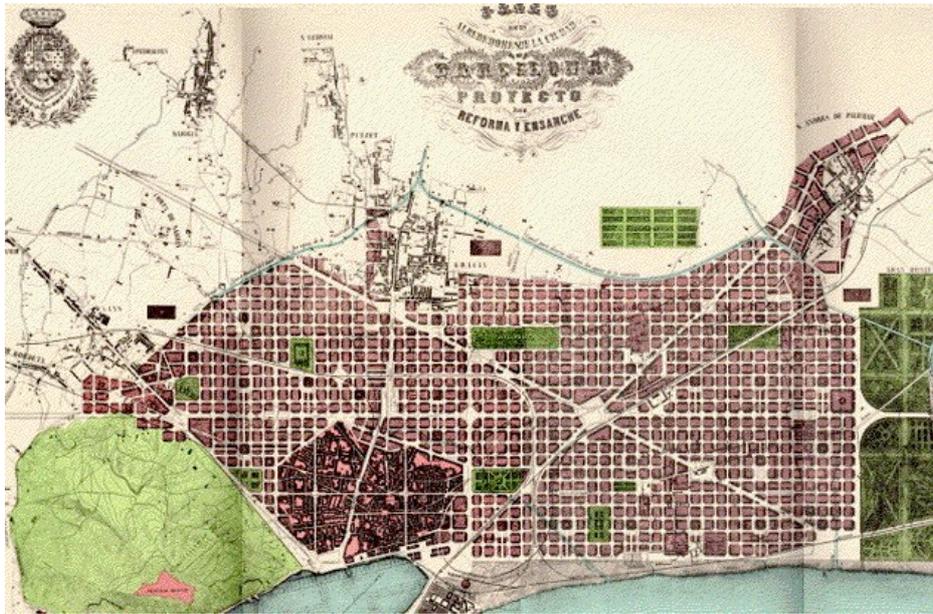


Figura - 2.1.03 - Plano de Extensão de Barcelona - Ildefons Cerdà, 1855

Ainda durante a segunda metade do séc. XIX também Paris foi palco de uma profunda reformulação ao nível urbano, pelas mãos de Georges-Eugène Haussmann, sob ordens de Napoleão III.

Em 1852, o então imperador francês Louis-Napoleon Bonaparte, inspirado pelas visitas a Londres, cidade transformada pela Revolução Industrial, decidiu transportar para Paris as inovações com que teve contacto em Inglaterra, nomeadamente os parques urbanos, as avenidas largas e um sistema de saneamento público.

Até à data do plano de Haussmann, Paris mantinha praticamente inalterada a sua estrutura antiga, facto este que levou a que a renovação tivesse um carácter profundo e global na estrutura da cidade.

Tal como em Barcelona, o plano de intervenção estendeu-se bastante além dos limites da cidade medieval [Figura - 2.1.04]. Por entre a massa edificada do centro foram abertas grandes avenidas e construídos grandes espaços públicos para passeio e lazer. Apesar de ter suscitado opiniões dispares quanto ao seu desempenho, esta intervenção radical e onerosa fez com que fosse criada, através de ruas e avenidas, a espinha dorsal da cidade actual.

Em muitos casos carentes de centros dominantes, diferença de ritmo ou espaços livres, estas cidades suscitavam cada vez mais a atenção de urbanistas revolucionários, sensíveis a questões emergentes como o conforto, a qualidade de vida, as relações sociais e a preservação da natureza.

Pioneiros na sua era, os novos urbanistas idealizavam no início do séc. XX, novas cidades em que o contacto com a natureza e a separação de usos, entre muitos outros aspectos, eram preocupações reais. Nasceram assim as *Garden-Cities*, ou cidades-jardim.

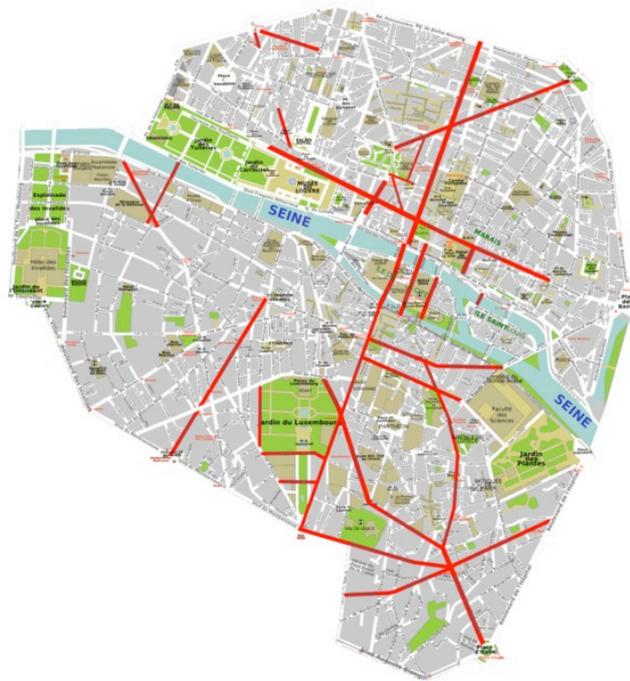


Figura - 2.1.04 - Eixos do Plano de Renovação de Paris - Georges-Eugène Haussmann, 1850/70

Alertados pela despreocupada devastação natural protagonizada pela indústria, e pela revolução social levada a cabo pelos recém-criados sindicatos de trabalhadores, a criação das novas cidades-jardim abria-se então a um leque novo e inexplorado de possibilidades.

Estes urbanistas basearam-se nos modelos das “cidades das companhias” (*Company Towns*), cidades criadas por industriais esclarecidos que anteciparam a cidade-jardim e criaram as suas próprias cidades em torno das suas indústrias, para albergar apenas os seus trabalhadores. Nestas *Company Towns* já se faziam notar as preocupações ambientais e com o conforto e qualidade de vida dos seus utilizadores. Ainda que pouco aperfeiçoadas, e como já foi referido, iriam servir então de base às cidades-jardim do início do séc. XX.

Visionários como *Ruskin*, *Carlyle*, *Dickens*, *Engels*, *Geddes* e *Howard* viram esta incorporação da natureza nas cidades como um potencial francamente desaproveitado até à data.

A cidade-jardim projectada por *Ebenezer Howard* no final do séc. XIX, estava disposta num sistema radial, em que no centro ficariam órgãos públicos e para o lazer (teatro, museu e etc.) e na parte intermédia se encontravam as habitações, dispostas em meia-lua para ampliar a visão avenida-jardim em forma de grande anel. A população seria de cerca de 30000 pessoas, sendo 2000 trabalhadores no campo, as indústrias ficariam na periferia ao longo da linha férrea, facilitando o escoamento da produção. Relativamente à área agrícola, esta seria constituídas por fazendas, cooperativas ou particular.

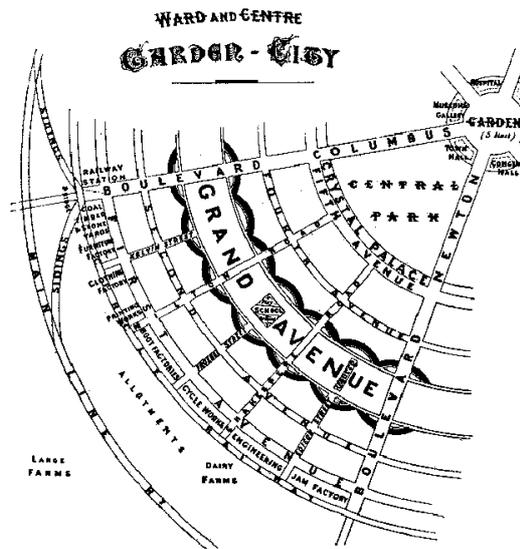


Figura - 2.1.05 - Cidade Jardim de Ebenezer Howard, 1898

Howard com as suas cidades-jardins conseguiu comprovar que era viável a construção de cidades novas com indústrias e jardins - e não subúrbio jardins - e que cada família poderia possuir uma habitação inserida em zonas verdes, perto do trabalho e do centro da cidade. E por fim, se poderia obter cidades com boa qualidade ambiental, mantendo os jardins e onde era possível construir moradias a baixo custo, com conforto térmico, formando uma arquitectura homogénea dando continuidade a toda a cidade.

Em suma, esta corrente de novas cidades planeia não só as formas, as funções, os meios financeiros e administrativos de uma cidade ideal, sadia e bela, mas, principalmente, um processo de organização e subsistência para satisfazer as massas e controlar sua concentração nos centros metropolitanos.

2.2 O Urbanismo e o Quarteirão actual

O termo Urbanismo foi criado em 1868, quando Cerdá escreveu a *Teoria General de la Urbanización*. O surgimento deste conceito aconteceu em 1910, ao ser apresentado no Congresso de Londres onde se reuniram vários dos estudiosos pioneiros no campo do Urbanismo. Nesse ano seria utilizado pela primeira vez o termo “Urbanismo” e realizada a primeira exposição sobre o mesmo na cidade de Berlim, Alemanha.

Tendo surgido como uma preocupação com a composição plástica em acordo com os valores dominantes da sociedade, o Urbanismo colocava-se de maneira a favorecer tanto o modo de vida colectivo na cidade como o poder das instituições, a organização ou ordenamento da ocupação do solo, das fachadas, da segurança, e da circulação, o que podia ser observado desde a idade antiga.

Ao falarmos do urbanismo do séc. XX, torna-se impossível contornar o arquitecto, urbanista e pintor *Le Corbusier* um dos nomes maiores, senão o maior da sua era.

Tomando como exemplo o seu projecto da *Ville Radieuse* (Cidade Radiosa) e partindo do princípio que se trata de um exercício puritano e utópico com quase oito décadas, constata-se Le Corbusier já previa um sem número de soluções ainda hoje válidas, ao nível dos transportes, da separação de funções e da amplitude das zonas verdes [Figura - 2.1.05]

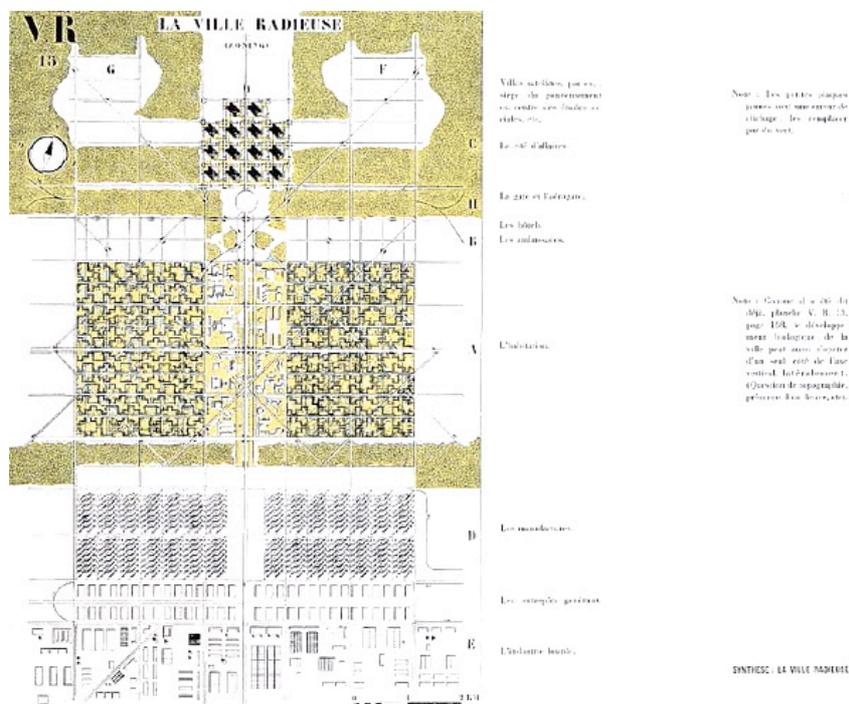


Figura - 2.1.06 - Esquema da *Ville Radieuse* de Le Corbusier, 1931

O urbanismo é considerado ainda por muitos como de domínio dos arquitectos, porém, é considerado ainda segundo alguns técnicos (arquitectos e engenheiros) como uma ciência, consequência das novas técnicas de construção e do estilo de vida e necessidades próprias do homem do séc. XXI.

Sob uma visão teórica, pioneira na prática do urbanismo, a cidade é vista por *Le Corbusier* como um objecto técnico, determinado e exacto, sem uma atenção especial para as questões sociais, históricas e culturais que permeiam o espaço urbano.

A partir da época do chamado “Modernismo”, no séc. XX, o urbanismo foi estudado e praticado de acordo com o desejo de inserção dos arquitectos na problemática urbana, numa tentativa de deslocar o discurso arquitectónico (rico em componente artística) para o campo urbanístico.

Motivada pela paradigma do individualismo do projecto e o paradigma do urbanismo multidisciplinar surgiu desta forma uma divisão de correntes entre os novos arquitectos-urbanistas, e os arquitectos ditos “comuns”.

Quando se observou um grande avanço na sua prática, a partir dos anos 50, do séc. XX, numa necessidade de renovação urbana nas cidades no pós-guerra, houve também uma explosão de ideias e doutrinas teóricas ao passo que o urbanismo passava então a ser centro das atenções de arquitectos, engenheiros, geógrafos, sociólogos, historiadores, filósofos e escritores, como uma ciência multidisciplinar. Desenvolvia-se então um carácter mais crítico sobre os problemas urbanos com grande contribuição teórica de várias áreas do conhecimento.

O Quarteirão Actual

A adopção do quarteirão como elemento basilar da morfologia urbana é à partida inteligente, ela permite que num conjunto de lotes, todas as habitações usufruam de dois domínios, um público e um privado.

No quotidiano do habitante urbano, o quarteirão é visto como uma extensão da sua habitação, um local que serve de interface entre os interesses individuais e colectivos de ocupação espacial.

Contudo, é no interior do mesmo que têm lugar as relações de vizinhança directa, onde há maior proximidade entre habitações e onde se procura um aproveitamento máximo da luz solar. Pode mesmo afirmar-se que a qualidade de vida dos habitantes de uma cidade, mais especificamente os de um quarteirão, é definida pela forma como as edificações se acomodam entre si no mesmo quarteirão.

Nos grandes centros urbanos o quarteirão tem vindo a sofrer ao longo das ultimas décadas com a ganância e especulação imobiliária. Com esses factores adensa-se a construção horizontal e vertical em autênticos sólidos edificados, fazendo com que haja uma

promiscuidade relembrando as cidades medievais, com ténues entradas de luz e uma proximidade quase tangente entre janelas.

Como medida de combate a esta ocupação social e ambientalmente problemática, surgiram nas últimas duas décadas os planos directores (municipais), estabelecendo restrições construtivas, através de normas que, entre outros parâmetros, obrigam a um maior distanciamento entre habitações e espaçamentos mais generosos em relação ao arruamento e aos limites do lote. Reconhecendo-se progressivamente o efeito nocivo da fraca insolação resultante da sombra projectada de edificações em altura justapostas, não só junto à base, mas em grande parte do edifício.

Como se poderá constatar pelos estudos de caso analisados ao longo do documento - e apesar de se tratarem de obras de reabilitação e renovação e não de construção nova - a construção perimetral dos quarteirões com primazia do espaço interior privado, tem permitido adicionar qualidade espacial ao conjunto edificado. Desta forma, o modelo de projecto urbano presente neste trabalho tende a contrariar o modelo de construção actual servindo-se de alternativas válidas e coerentes sob vários pontos de vista, nomeadamente sociais, humanos e ambientais.

2.3 A Baixa de Lisboa e o terramoto de 1755

No dia 1 de Novembro 1755, dia de Todos os Santos, ocorre um grande terramoto em Lisboa. Às nove horas e quarenta minutos a terra começa a tremer com uma intensidade que provavelmente não foi ultrapassada até hoje em todo o Mundo. Estudos actuais levaram os geólogos a concluir que teria atingido uma intensidade de cerca de 9 graus na escala de Richter.

Após cerca de um minuto, regressa a calma, seguida de novo tremor. A população em pânico acorre às praças junto ao rio Tejo, desconhecendo o perigo do enorme *tsunami* que se havia formado no Atlântico e iria atingir a cidade em poucos minutos, varrendo o Terreiro do Paço e vitimando centenas senão milhares de pessoas [Figura - 2.2.01].

Depois do sismo, Lisboa está em ruínas e a arder, o fogo dura 6 dias até ser extinto. O grande Torreão Real, a Casa das Índias, o Convento do Carmo, o Tribunal da Inquisição, o Hospital de Todos-os-Santos são destruídos.

Das 20.000 casas das classes mais baixas, de construção menos sólida, 17.000 são destruídas. Sobrevive o rico Bairro Alto, alguns edifícios de pedra sólida e poucas outras áreas. Seguem-se as pilhagens e os grandes incêndios. No fim, dos 180.000 habitantes, mais de 10.000 terão morrido e muitos outros perderam toda a sua propriedade.

Lisboa já havia sentido, recentemente, alguns terramotos como o de 1724 e o de 1750, mas ambos de consequências menores.



Figura - 2.2.01 -Gravura em cobre alusiva ao Terramoto de 1755

Foi neste contexto de destruição e confusão que Sebastião José de Carvalho e Melo, na altura secretário de Estado dos Negócios Estrangeiros e da Guerra, revelou as suas capacidades de chefia e organização ao encarregar-se da restituição da ordem.

Enquanto as pessoas influentes e a própria família real se afastavam de Lisboa, Sebastião José de Carvalho e Melo (Marquês de Pombal) pôs em prática a política de enterrar os mortos e cuidar dos vivos. Impediu a fuga da população ao providenciar socorros e ao distribuir alimentos. Puniu severamente os que se dedicavam ao roubo de habitações e de imediato começou a pensar na reconstrução de Lisboa. A violência (referência ao rei, na imagem) com que eram punidos os infractores foi criticada por muitos, mas essencial na reposição da ordem e na reunião de esforços [Figura - 2.2.02].



Figura - 2.2.02 - Imposição da ordem para a reconstrução pós-terramoto

Ainda no ano de 1755, Manuel da Maia, engenheiro-mor do reino, já se encontrava a estudar o problema da reconstrução e levantava a questão de construir uma nova cidade sobre os escombros da antiga ou construir uma nova cidade em Belém, zona menos sujeita a abalos sísmicos.

Escolhida a primeira das soluções, foi adoptado um modelo em que eram proibidas as obras de iniciativa particular; os proprietários dos terrenos foram obrigados a reconstruir “*uma área de terreno igual à perdida, mas geometricamente configurada (...) ficando obrigado a construir no prazo de 5 anos*” França 1987, sob pena de verem os seus terrenos hipotecados e vendidos. Só nestes termos se conseguiria o financiamento necessário para uma obra de tais dimensões, levada a cabo por uma população abalada e uma economia fragilizada.

2.4 Os interiores de quarteirão na Baixa Pombalina

Como foi referido anteriormente, o financiamento da obra de reconstrução da baixa de Lisboa no pós-terramoto foi distribuído por todos os proprietários. Cada um destes via-se obrigado a concluir as obras de reconstrução dentro do prazo estabelecido e segundo as directivas arquitectónicas do plano. A penalização pelo incumprimento dos prazos ou do método construtivo era a hipoteca e/ou venda obrigatória das propriedades a terceiros.

No plano de reconstrução da baixa de Lisboa, com a sua malha reticulada e regular, não eram contemplados logradouros ou saguões com dimensões dignas de circulação. Apesar disso, aquando das obras de edificação, *“problemas causados por partilhas de propriedades deram lugar à construção de pátios/saguões, autênticos quintais comunitários, ocupados e vividos pelas gentes que persistem em habitar na Baixa Pombalina”* Leite 1991.

Estes casos de pátios não eram invulgares na cidade de Lisboa, já antes haviam sido reportados, havendo casos datados do séc. VII. Estes pequenos espaços não surgiram do acaso, eles provêm da valorização do intimismo, um padrão de comportamento comum à comunidade muçulmana que habitava *Ulixbuna*² há 1300 anos.

Este ensinamento presente no Corão - livro sagrado do povo muçulmano - reflecte-se na arquitectura dos seus seguidores. Os interiores de quarteirão criam-se naturalmente no seio destas casas de fachada pobre e com poucas fenestraçãoes. As riquezas espirituais e materiais eram então vividas de uma forma recatada nos interiores da habitação. *“Provavelmente, a existência de um clima solarengo ajudou a determinar e a definir recintos fechados voltados de costas para a luz e para o calor, idênticos aos pátios que encontramos na Andaluzia, em Itália, na Grécia e no Norte de África”* Leite 1991.

Alguns destes pequenos pedaços de cidade semi-públicos, convidativos ao recolhimento e ao descanso, perduram teimosamente até aos dias de hoje, oferecendo entre outras vivências uma preciosa distância da confusão da vida da cidade.

Apesar de não se poder relacionar directamente estes ditos “pátios” com os logradouros e saguões actualmente presentes na Baixa Pombalina, o processo de reabilitação moderno não deve ficar indiferente aos ensinamentos arquitectónicos e conceptuais que estas construções tão ricas em história têm para oferecer.

² Baptizada pelo povo Fenício de Alis Ubbo por volta de 1200 a.C., a cidade de Lisboa viu o seu nome ser alterado várias vezes ao longo da história. Os Romanos chamaram-na de Olissipo, numa alusão ao herói mítico Ulisses, lendário criador da cidade. Já os Visigodos usavam Ulixbuna para designar a cidade a que os muçulmanos apelidaram de Al-Ushbuna. Só após a sua conquista, levada a cabo por D. Afonso Henriques, primeiro Rei de Portugal, a capital do nosso país recebe o nome pela qual é hoje conhecida, Lisboa.

3 A reconversão do património arquitectónico nos centros históricos

- 3.1 Conceitos fundamentais de Reabilitação**
- 3.2 Dificuldades no processo de reabilitação**
- 3.3 Caso de Lisboa**

3. A reconversão do património arquitectónico nos centros históricos

3.1 Conceitos fundamentais de Reabilitação

De âmbito programático e interventivo alargado ao nível do património histórico e urbano, a Reabilitação Urbana pode ser alvo de equívocos na interpretação das suas diversas vertentes. Seguem-se então as definições das principais abordagens à intervenção em centros históricos;

“Reconversão urbana - implica a reestruturação e modernização do tecido urbano, através duma revitalização económica, apoiada na promoção de novas actividades ou na reconstituição de redes económicas e sua abertura a novos mercados, da promoção e consolidação das redes de equipamentos, requalificação e melhoria do ambiente urbano, salvaguarda e valorização dos recursos naturais e culturais, apoio à formação e investigação, etc..

Recuperação urbana - é o conjunto de operações tendentes à reconstituição de um espaço urbano ou conjunto degradado ou alterado por obras anteriores, sem que no entanto esse conjunto assuma as características de um restauro. De um modo geral, a recuperação impõe-se na sequência de situações de ruptura do tecido urbano ou de casos de intrusão visual resultantes de operações indiscriminadas de renovação urbana. A recuperação urbana implica a requalificação dos edifícios ou conjuntos recuperados.

Revitalização urbana - designa o conjunto de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de recuperação dos edifícios existentes em áreas degradadas, com as intervenções mais gerais de apoio à reabilitação das estruturas sociais, económicas e culturais locais, visando a consequente melhoria da qualidade de vida nessas áreas ou conjuntos urbanos degradados.

Reabilitação urbana - Designa todo o processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, bem como a modernização e adequação de funções.” Ministério do Equipamento, 1998.

Relativamente ao processo físico da intervenção, é frequente a divisão em dois grupos principais, são eles;

“Obras de reabilitação - obras que têm por fim a recuperação e beneficiação de uma construção resolvendo as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas ao longo dos anos, procedendo a uma modernização que melhore o seu desempenho até próximo dos actuais níveis de exigência e que pode ainda propor uma mudança de uso.

Obras de reconstrução - qualquer obra que consista em realizar de novo, total ou parcialmente, uma instalação já existente, no local de implantação ocupada por esta e mantendo, nos aspectos essenciais, a traça original.” Ministério do Equipamento, 1998.

Neste documento serão expostos quatro estudos de caso que se revêem em ambos os grupos de obras de intervenção, sendo por isso um deles classificado por reconstrução e os restantes por reabilitações.

3.2 Dificuldades no processo de reabilitação

No ano de 2007 foram comercializadas no mercado imobiliário português aproximadamente 250.000 casas, havendo na altura da conclusão desta dissertação - início de 2008 - cerca de 50.000 habitações novas à venda em Portugal (Fonte: INE).

O enquadramento económico debilitado que se vive em Portugal (e um pouco por todos os países desenvolvidos a nível mundial), é explicado pela subida do “preço do dinheiro”, motivada pelo aumento do preço do petróleo, aumento das taxas de juro e outros factores económicos e políticos a nível global, que conjugados levam a que o empréstimo para compra de habitação seja actualmente um dos maiores responsáveis pelo grave endividamento das famílias.

O mercado imobiliário em Portugal tem vivido nos últimos 5 anos uma queda no que toca à construção de habitações novas, sendo que no ano de 2007 (não representado no gráfico) se confirmou a tendência de descida da oferta habitacional em 17,6% face aos 64.000 fogos construídos em 2006 [Figura - 3.1.01], reflectindo claramente a fraca procura na compra de casa, também ela decrescente ao longo do mesmo período - com saldos médios de -54% entre 2004 e 2005, e -65% entre 2005 e 2006 - pelos motivos anteriormente explicados.



Figura - 3.1.01 - Gráfico da construção de casas novas em Portugal, Fonte: INE

Numa análise rápida a estes dados, pode pensar-se que actualmente se recorrerá mais à reabilitação em Portugal, face ao evidente decréscimo da construção de raiz. Infelizmente tal não acontece, uma vez que o nosso país, à semelhança de noutros aspectos sociais e económicos, continua a ser o país da Europa com pior desempenho, neste caso em percentagem de reabilitações no panorama geral da construção habitacional [Figura - 3.1.02].

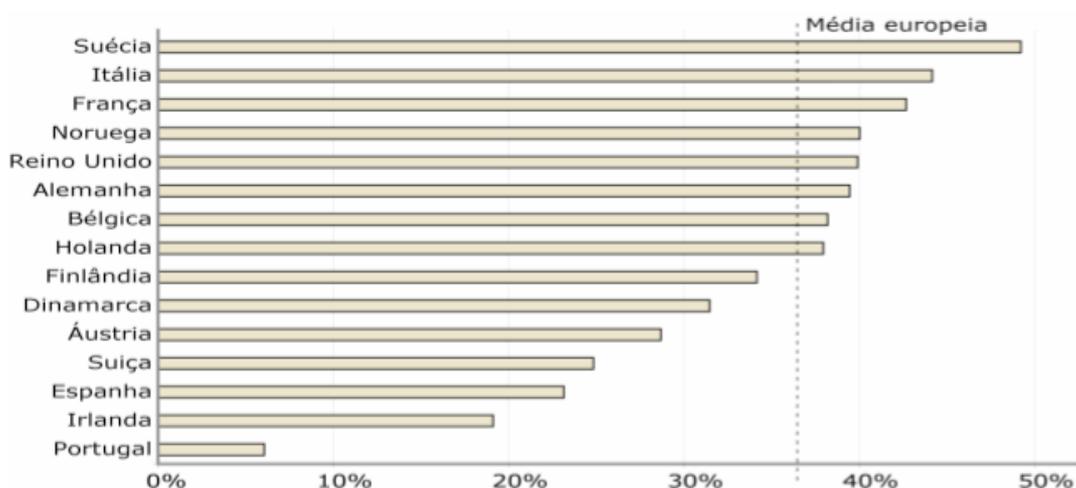


Figura - 3.1.02 - Gráfico da percentagem de reconstrução na construção total de fogos em Portugal - 2002, Fonte: Euroconstruct, 2003

Com pirâmides etárias completamente invertidas, com o número de equipamentos maior que o necessário e com as necessidades quantitativas progressivamente satisfeitas, *“na maior parte dos países (europeus) conserva-se e reabilita-se mais do que se constrói de novo. Assim, para muitos de nós, as cidades do futuro já existem hoje”* Almeida 2002.

O contraste de Portugal com a Europa presente nestes dados sugere que o problema não se cinge exclusivamente a um dos campos económico, social ou político.

Preferencialmente, a reabilitação urbana deveria - por motivos económicos, urbanísticos e culturais analisados mais à frente - oferecer uma alternativa viável e corrente à construção das casas novas.

Sendo a reabilitação urbana uma realidade nos restantes países europeus, em Portugal ainda não acontece, e tarda em acontecer. Actualmente, esta não cresce dentro do segmento da construção total de edifícios, apesar do mesmo estar a decrescer em volume de fogos novos de ano para ano.

Os motivos que geram esta problemática revelam uma escala mais alargada, cuja análise algo complexa e em alguns casos subjectiva presente neste estudo, vai contribuir para esclarecer.

De entre todos os problemas impeditivos ao processo de reabilitação urbana nos centros históricos das nossas cidades, podemos então apontar os mais significativos;

Entre outros pontos, no mercado da construção português, impera um enorme desconhecimento das vantagens socio-económicas que uma adequada política de salvaguarda e valorização do património urbano pode oferecer a um país de economia e dimensões modestas, como é Portugal na Europa.

Faz-se também notar a falta de uma política com integração financeira e programática de suporte à conservação do património, a fim de garantir a sua salvaguarda ao mesmo tempo que potencia o desenvolvimento socio-económico das populações residentes.

Analisando a nossa legislação, verificamos que apesar de termos leis notáveis do ponto de vista do desenvolvimento conceptual (principais programas em detalhe em 3.3 *Caso de Lisboa*), a aplicação das mesmas é praticamente nula, fruto da falta de acompanhamento das mesmas de instrumentos regulamentares. Apesar de imprescindíveis para uma aplicabilidade bem sucedida das leis referidas, estes regulamentos tardam em surgir. Ressalta cada vez mais uma desarticulação no enquadramento legal, fiscal e financeiro na conservação do património arquitectónico e urbano.

Do ponto de vista económico há a referir a clara inadequação dos incentivos fiscais e financeiros existentes, assim como a rarefacção de linhas de crédito específicas, ao contrário do que se passa para a habitação construída de novo, que pela sua maioria esmagadora absorve grande parte da atenção política e imobiliária.

Por fim, há uma desadequação da nossa indústria, já que esta continua a orientar-se, de forma quase obsessiva, para as exigências quantitativas da “construção do betão” em contraponto com a minoria marginalizada das obras de reabilitação.

Como consequência disso, escasseia a mão-de-obra “tradicional” ou tecnicamente adequada à conservação dos edifícios, verificando-se um abandono generalizado dos saberes, das técnicas e dos materiais de construção tradicionais.

Interiores de quarteirão

Os interiores de quarteirão em zonas históricas, enquanto nichos de cidade, são actualmente, de uma maneira geral desvalorizados, como se pode constatar pelo seu esquecimento e frequente abandono a que a maioria se encontra sujeita.

Com um enorme potencial urbano, sobre estes pequenos espaços tem vindo a recair uma saudável preocupação relacionada com a qualidade do espaço urbano, no que toca a permanência e percursos de atravessamento nos centros da cidade como vai ser possível constatar nos estudos de caso analisados.

3.3 Caso de Lisboa

Nos últimos vinte anos, Lisboa perdeu mais de 240.000 habitantes. Essa perda, aliada ao significativo envelhecimento da população residente, fez com que o número de pessoas com mais de 65 anos aumentasse, diminuindo o número de pessoas abaixo dos 15 anos.

Esta profunda alteração demográfica, tem influenciado bastante o património edificado. Actualmente, estima-se que existam cerca de 40.000 fogos devolutos na cidade de Lisboa, o que significa quase 14 % do parque habitacional da cidade.

Em 2001, 61 % dos prédios de Lisboa necessitavam de reparação e 5 % estavam mesmo em profunda degradação (Fonte: EPUL³). Em 2007, o número de edifícios a precisar de intervenção urgente descia para 3,5%, aproximadamente 10.000 casos.

Sofrendo dos mesmos males que as restantes cidades portuguesas em termos de reabilitação urbana, a capital do nosso país distingue-se das restantes por diversas iniciativas levadas a cabo neste campo.

Lisboa conheceu nos últimos anos diversos programas camarários e nacionais de reabilitação urbana, uns com mais sucesso que outros, mas todos com a mesma missão global. Os mesmos são de seguida apresentados.

PRAUD - Programa para a Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas, visa apoiar a renovação e reabilitação de áreas urbanas degradadas, assumindo-se como um instrumento essencial das políticas de ordenamento do território, numa óptica de requalificação, revitalização e melhoria da qualidade de vida nos centros urbanos. O Programa desenvolve-se em duas vertentes: através do apoio à constituição e funcionamento de Gabinetes Técnicos Locais, encarregues da elaboração de planos, estudos e projectos de intervenção, e através do apoio directo a projectos de requalificação de espaço público e de imóveis, nas áreas urbanas carecidas de reabilitação.

RECRIA - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados visa apoiar a execução de obras que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de uma participação financeira (DL nº 4/88, de 14.01; DL nº 197/92, de 22.09; DL nº 104/96, de 31.07)

³ A EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa foi fundada em 1971 por iniciativa da Câmara Municipal de Lisboa, com o objectivo de auxiliar e desenvolver a acção da autarquia no estudo e execução de projectos urbanísticos. Desde então, a Câmara Municipal de Lisboa tem sido o seu accionista único. Nos últimos 30 anos, a EPUL interveio em cerca de 200 hectares na cidade de Lisboa, tendo promovido mais de 8.000 fogos, destacando-se as áreas de intervenção de Telheiras, Restelo, Carnide, Martim Moniz e Vale de Santo António, sendo uma das maiores empresas urbanizadoras e de promoção imobiliária do país.

REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas, é um regime específico de extensão do programa RECRUA, exclusivamente aplicável aos núcleos urbanos históricos declarados áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística que possuam planos de urbanização, planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados. O regime visa apoiar a execução de obras de conservação, beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e as acções de realojamento provisório ou definitivo daí decorrentes, no âmbito de uma operação municipal de reabilitação urbana. (DL nº 105/96, de 31.07)

RECRIPH - Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal estabelece um regime específico de comparticipação e financiamento para a realização de obras de conservação e beneficiação pelos condóminos antigos. (DL nº 106/96, de 31.07)

“Lx-ReHabitar o Centro”, surgiu recentemente no âmbito de uma estratégia mais vasta de requalificação dos bairros históricos devolvendo fogos devolutos ao mercado habitacional. Tendo como alvo o património municipal recentemente recuperado, a Câmara Municipal de Lisboa pretendia dar o exemplo de estímulo ao mercado de arrendamento, contribuindo para a renovação populacional e, por outro lado, para um processo continuado de valorização patrimonial.

De entre os princípios gerais destes mesmo planos, levados a cabo pelas diferentes instituições, destacam-se os principais;

Privilegiar uma escala de intervenção diferente da geralmente considerada em reabilitação, neste caso abrangendo o conjunto edificado, o quarteirão ou a frente de rua, em vez do imóvel individualizado.

Aplicar uma visão metódica do objecto de reabilitação, considerando as suas dimensões histórica e patrimonial, técnica e construtiva, mas igualmente as dimensões ambiental e social, financeira e económica.

Aplicar uma acentuada redução das tramitações administrativas no que se refere ao licenciamento da obra.

Privilegiar um conceito globalizante de reabilitação urbana, permitindo um salto qualitativo importante, o de passar da recuperação estrita do edificado à revitalização funcional dos usos, das acessibilidades e do espaço público ao nível global da cidade.

Apesar dos vários esforços desenvolvidos e da cada vez maior sensibilização para a reabilitação urbana, esta prossegue a um ritmo mais lento do que aquele a que crescem as necessidades de requalificação de muitos edifícios e mesmo certas zonas da cidade.

4 Estudos de Caso

4.1 Introdução aos Estudos de Caso

4.2 Metodologia de análise e tratamento da informação

4.3 Análise detalhada dos Estudos de Caso

4.3.1 Quarteirão “Império-Seguros” - Chiado/Lisboa

4.3.2 Quarteirão “Bloco A” - Chiado/Lisboa

4.3.3 Quarteirão Conv.º das Bernardas - Madragoa/Lisboa

4.3.4 Quarteirão em *Ingram Sq.* - *Merchant City/Glasgow*

4.4 Conclusões

4. Estudos de Caso

4.1 Introdução aos Estudos de Caso

A análise comparativa de estudos de caso permite uma confrontação directa dos aspectos que os caracterizam, facilitando a extrapolação de critérios para a conclusão final.

Os critérios referidos - integrados na *checklist* e explicados individualmente em 4.2 *Metodologia de análise e tratamento da informação* - proporcionam, através da monitorização do projecto, uma visão privilegiada das razões do sucesso e insucesso inerentes a cada estudo de caso.

O bom ou mau desempenho das obras estudadas pode ser analisado do ponto de vista da arquitectura, da utilização dos equipamentos e infra-estruturas, da satisfação dos utilizadores e do sucesso dos objectivos a que o projecto se propunha através da sua requalificação.

Foram escolhidos quatro estudos de caso para avaliação, um internacional e os restantes nacionais, localizados os últimos na Baixa de Lisboa, zona que merece a atenção principal deste trabalho.

Os projectos que integram esta selecção foram escolhidos pelas suas semelhanças formais e funcionais, todos eles evidenciando um cuidado especial com o tratamento do interior de quarteirão enquanto peça fundamental da reabilitação do conjunto edificado confinante.

4.2 Metodologia de análise e tratamento da informação

O tratamento da informação relativa aos estudos de caso processou-se com base nas fases do trabalho referidas no capítulo 1 em 1.3 *Metodologia*, havendo portanto uma recolha de informação e posterior tratamento e preparação da mesma para a obtenção de conclusões.

A recolha teve por base a pesquisa bibliográfica em torno de cada caso específico, a visita aos locais (quando possível), a recolha de fotos, verificação de estado de conservação do edifício, das acessibilidades, dos equipamentos e das infra-estruturas que os compõem, e finalmente, houve em alguns casos conversas de esclarecimento com a entidade responsável pelo projecto de arquitectura da obra. Foram também feitas abordagens a utilizadores e/ou frequentadores dos espaços em questão, a fim de obter uma leitura real do sucesso dos objectivos da requalificação, confrontando o ponto de vista de quem “vive” a obra com o dos projectistas.

O método em que assenta a pesquisa individual de cada caso tem por base o preenchimento de uma *checklist*. Esta ficha - disponível em anexo - é constituída por várias questões que permitem a análise comparativa dos estudos de caso, facilitando o relacionamento entre eles e a obtenção de resultados globais.

Na *checklist* são então abordados os seguintes parâmetros:

Identificação - Dados gerais do projecto em causa e referência ao arquitecto responsável.

Programa da intervenção - Descrição do programa do projecto e infra-estruturas que o compõem.

Potencial implícito e problemas que levaram à reconversão - Referência ao potencial - comercial, habitacional ou outro - demonstrado antes da reconversão, e aos problemas que motivaram a obra de reabilitação (degradação, programas camarários, anexação a outros edifícios, etc.).

Modificações introduzidas no edificado e usos actuais - Descrição das alterações relevantes ao nível da função e forma - nº de pisos, percentagem de ocupação habitacional, comercial e terciária, estacionamento, espaços verdes, etc. - comparativamente à composição anterior à obra.

Sucesso obtido - Apreciação global resultante da análise aos dados de ocupação, frequência de utilizadores (principalmente no interior do quarteirão), durabilidade dos materiais e infra-estruturas, e dos objectivos propostos em projecto.

4.3 Análise detalhada dos estudos de caso

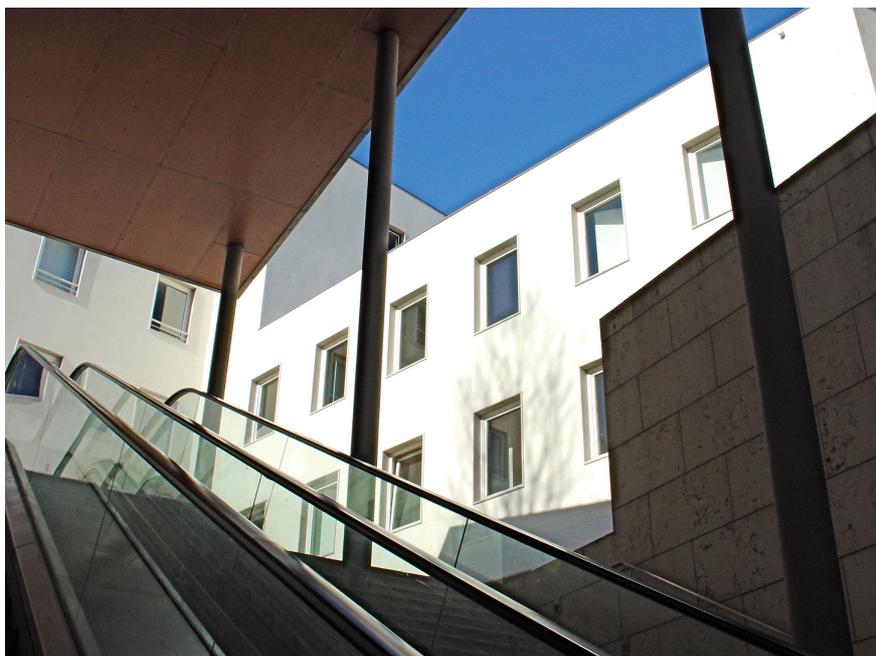
4.3.1 Quarteirão “Império-Seguros” - Chiado/Lisboa

O quarteirão em questão, na zona alta do Chiado em Lisboa, deixa transparecer a sua origem pré-pombalina, pelas marcadas características da ocupação orgânica que antecedeu a reconstrução do terramoto de 1755. O mesmo encontra-se limitado pelas Ruas Garrett, Serpa Pinto, Travessa do Carmo, Almirante Pessanha e Calçada do Sacramento.

As primeiras propostas de reconstrução pós-terramoto de 1755 previstas para a zona, eram direccionadas para a uma malha de quarteirões mais pequenos, com vista a manter a permeabilidade do traçado anterior. Tal não aconteceu, e o quarteirão adquiriu a forma pela qual é hoje conhecido, parte pela abertura da Rua Garrett e pelas pré-existências a norte que escaparam aos danos do terramoto, parte pela difícil topografia onde assenta, patente nos declives acentuados da maioria das ruas que o confinam.

O edificado que rodeia este pátio de diferentes cotas é constituído por construções do séc. XIX em todo o seu perímetro, à excepção de um rasgo pontuado pela Igreja do Sacramento, datada de 1772.

O estado de degradação acentuada a que o quarteirão estava votado, fruto em parte do processo de construção de anexos e acrescentos semi-provisórios realizados de forma desordenada ao longo dos anos, motivaram o proprietário a encomendar em 1994 um projecto de reconstrução para este espaço. A fase de obra durou 3 anos, terminando em 2001.



4.3.1.01- Fotografia do interior do quarteirão, 2008

O projecto deste quarteirão e o financiamento da obra foi da exclusiva responsabilidade de uma entidade privada, a Seguradora Império, não tendo decorrido de nenhuma iniciativa comunitária e/ou programa de reabilitação urbana de âmbito local ou nacional.

Aquando da encomenda do projecto, meados de 1995, verificava-se um crescimento da procura de superfícies comerciais, crescimento este que estabeleceu o rumo programático da obra. Sucessivos atrasos e conseqüente prolongamento da obra, levaram a que esta ficasse concluída apenas em 2001, ano em que Portugal já via o seu mercado imobiliário em queda acentuada.

Em conversa com o atelier responsável pelo projecto de arquitectura, foram esclarecidas as razões que levaram à definição dos eixos de atravessamento e da localização dos pontos de contacto interior/exterior. Foram os mapas de Filipe Folque [Figura - 4.3.1.03], datados de 1856/58, que permitiram um esclarecimento relativamente ao que era a pré-existência e como era vivido o quarteirão no período anterior ao seu encerramento com massa edificada.



4.3.1.02- Mapa de Filipe Folque, 1856/58

Análise dos critérios da *checklist*

Programa da Intervenção

O projecto previa uma reconstrução e valorização de parte substancial do edificado e do logradouro comum. Os 8 edifícios - todos eles posse da Seguradora Império - e o interior de quarteirão por eles confinado, tornaram-se assim objecto de projecto numa acção abrangente à globalidade da zona, apesar de não representarem a totalidade do volume edificado do quarteirão.

Havia a preocupação de re-introduzir um complemento funcional na zona através do reforço da oferta habitacional e comercial, não descuidando a manutenção de algumas áreas de escritórios e a criação de estacionamento subterrâneo de serviço a todos estes usos.

Como base do projecto, recorria-se ao redesenho das áreas sem qualidade no interior do quarteirão, ordenando o logradouro e potenciando os seus elementos mais marcantes, nomeadamente, a cabeceira e a torre sineira da igreja, e o jardim do *Turf-Club*⁴. O redesenho referido assentou na interpretação dos mapas pré-pombalinos, a fim de recriar na actualidade os percursos que anteriormente ao terramoto permitiam o atravessamento interno do quarteirão.

Potencial implícito e problemas que levaram à reconversão do quarteirão

A reconversão deste espaço foi motivada essencialmente pelo estado de elevada degradação em que se encontrava o logradouro, ocupado por diversos anexos e ampliações que ao longo dos anos o foram povoando anarquicamente, tornando-o num espaço arquitectonicamente sobrelotado e sem contacto algum com o público e com o exterior.

A entidade privada que impulsionou o projecto tinha em mente valorizar este pedaço de tecido urbano, enquanto respondia à crescente procura no sector da habitação e especialmente no sector comercial.

O incêndio de 25 de Agosto de 1988 no Chiado, apesar de não ter afectado directamente este quarteirão, foi responsável pela sensibilização e consequente mobilização dos proprietários dos imóveis não afectados desta zona a responderem à reconstrução que decorria nos edifícios afectados, numa toada de continuidade e de oportunidade de inserção dos seus imóveis na renovação imobiliária generalizada que estava em curso no Chiado.

⁴ Fundado em 1883, por um grupo de afeccionados ao cavalo e à criação de equídeos, o Turf Club, é o clube mais antigo inscrito na Federação Equestre Portuguesa. Este exclusivo clube dedica-se sobretudo ao acompanhamento da actividade equestre em Portugal e à participação e organização de diversas provas.

Modificações introduzidas e usos actuais

O recurso à história das existências pré-pombalinas foi essencial para que no projecto se articulassem os percursos de atravessamento pelo interior do quarteirão da melhor forma possível. Os percursos organizam-se segundo dois eixos principais, um eixo principal no sentido Travessa do Carmo / Rua Garrett, e um secundário, perpendicular ao primeiro, a fazer-se no sentido Rua Serpa Pinto / Rua Almirante Pessanha.

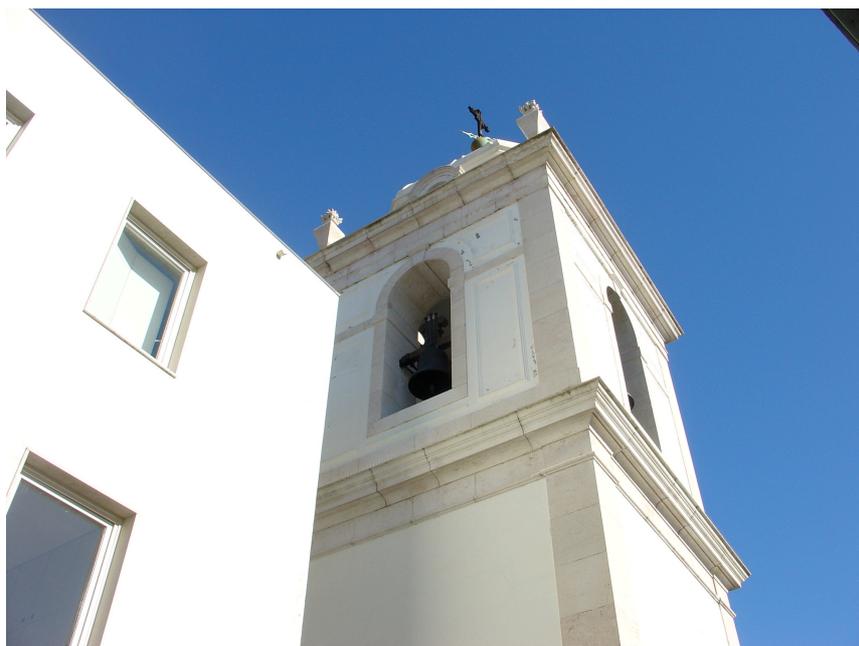
É nestes eixos que assenta a componente comercial do complexo, ocupando de uma maneira geral todos os pisos térreos ao longo das ruas e do interior de quarteirão [Figura - 4.3.1.04].

Em torno do jardim privado do *Turf Club*, desenvolve-se um espaço público percorível no exterior, espaço este que usufrui do contacto visual com praticamente todos os pontos de contacto com as ruas circundantes, em especial com as fronteiras do misterioso jardim e a torre sineira da igreja setecentista, elementos até agora privados dos olhares do público [Figura - 4.3.1.03].

Quanto às restantes componentes do projecto, a terciária e a habitacional, encontram-se separadas na sua implantação, cabendo a cada uma delas o seu conjunto de edifícios, evitando deste modo conflitos e privilegiando a privacidade de usos [Figura - 4.3.1.04].

Os pisos em cave destinam-se por sua vez na quase totalidade ao parque de estacionamento, componente essencial no sucesso habitacional desta obra (ver Sucesso Obtido).

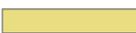
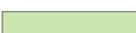
As fachadas de rua e as volumetrias em geral foram preservadas, tendo sido apenas objecto de pequenos acertos e redesenhos de ajustamento.



4.3.1.03- Fotografia do interior do quarteirão, 2008



4.3.1.04 - Distribuição de usos no quarteirão - piso 0

- | | | | |
|---|--------------------|---|----------------------------------|
|  | Uso Comercial |  | Limite Zona Intervenção |
|  | Uso Habitacional * |  | Ligações com entradas encerradas |
|  | Uso Terciário * |  | Ligações com entradas abertas |
|  | Espaço Verde | | |

* Com ocupação comercial ao nível do piso térreo

Sucesso Obtido

Uma das principais razões da escolha deste estudo de caso prendeu-se com o (in)sucesso desta reconversão, explicado-se os factores que levaram ao mesmo na secção *Conclusões*.

Actualmente, o complexo conta com uma ocupação habitacional próxima da lotação máxima, justificada pelos 8 pisos de estacionamento subterrâneo, factor este que é preponderante na escolha de habitação nesta zona histórica (como se comprova através da comparação directa com outro estudo de caso, o Bloco “A”, também ele no Chiado).

O mesmo se passa com a ocupação nos blocos de escritórios, com uma boa percentagem de ocupação, pelas mesmas razões de sucesso da habitação.

A vertente comercial, elemento maior desta obra, é o espelho do insucesso e do fracasso, com uma ocupação muito baixa na maioria das ruas do exterior do quarteirão e nula nas superfícies dispostas do interior do mesmo, ao longo dos eixos de atravessamento.

Como reflexo deste desuso, os espaços interiores sofrem com a falta de manutenção, notando-se já um abandono do arranjo do espaço público e da conservação dos materiais.

Das quatro entradas previstas de acesso ao interior do quarteirão, apenas duas se encontram abertas, por questões de segurança nocturna em certas zonas da galeria comercial subterrânea.

Conclusões

Como foi referido na introdução a este estudo de caso, este projecto foi escolhido não só pelas suas características formais mas sobretudo pelo sucesso, ou neste caso insucesso em que vive actualmente, e desde a sua reconversão.

Tal fracasso deve-se sobretudo ao tempo decorrido entre a encomenda do projecto e a conclusão da recuperação (à volta de 7 anos). Este hiato consequência de diversos atrasos e prolongamentos da obra, permitiu que o mercado imobiliário invertesse a sua tendência de crescimento e tornasse este imóvel e a sua oferta (especialmente o elevado preço por m²), descontextualizados com o meio onde se insere.

Também responsável pela desocupação ao nível do piso térreo, foram as imposições arquitectónicas por parte dos promotores da empreitada, presentes no conceito de “galeria comercial”, um casamento entre a loja de rua e o centro comercial coberto. Neste caso sem contacto visual com o exterior, e portanto muito pouco convidativo.

Dignos de registo surgem os bem sucedidos sectores habitacionais e terciários, em parte “salvos” pelo generoso estacionamento subterrâneo que serve todo o complexo.

De lamentar a não absorção dos restantes edifícios do quarteirão nesta requalificação, originando uma divisão materializada num muro compacto e alto, privando a comunicação com o corpo da igreja e o percurso intimista⁵ rumo à Calçada do Sacramento. Percurso este que a ser concretizado, tornaria o complexo mais permeável e rico, trazendo decerto mais vida a este espaço.

⁵ actualmente este espaço adjacente à Igreja do Sacramento datado do séc. XVIII, é em pleno Chiado um dos poucos “pátios” conservados da cidade de Lisboa.

4.3.2 Quarteirão Bloco “A” - Chiado/Lisboa

O quarteirão em causa integra a zona sinistrada do Chiado relativa ao incêndio que na madrugada de 25 de Agosto de 1988 afectou esta área [Figura - 4.3.2.03]. Este forte incêndio destruiu parcial - em alguns casos totalmente - dezassete edifícios ao longo das três ruas - Rua do Carmo, Nova do Almada e Garrett - confluente em frente aos antigos Armazéns do Chiado.

Foi paredes meias a essa mesma superfície comercial nos armazéns Grandella, onde deflagrou o incêndio, provocado por um curto-circuito que em contacto com materiais facilmente inflamáveis e ausência de medidas primárias de segurança e combate a incêndios, rapidamente se alastrou aos edifícios vizinhos.

O Chiado era na década de 80, exemplo da decadência e obsolescência, a que estava votada de uma maneira geral toda a Baixa Pombalina. Este estado de progressivo empobrecimento era motivado pelas dificuldades de reconversão e actualização de alguns estabelecimentos comerciais, pelo quase desaparecimento do uso habitacional, pelas dificuldades de trânsito e estacionamento e pela forte concorrência protagonizada pelos grandes centros comerciais que nessa altura apareciam noutras zonas da cidade.

O quarteirão estudado, tal como os restantes afectados, partilhava das mesmas condições de abandono e insegurança, nomeadamente no interior do mesmo, na altura totalmente ocupado ao nível do piso térreo por anexos de construção desordenada.



4.3.2.01 - Fotografia do interior do quarteirão - 2007

Análise dos critérios da *checklist*

Programa da Intervenção

Sendo parte integrante do Plano de Pormenor para Recuperação da Zona Sinistrada do Chiado, estabelecido pela Câmara Municipal de Lisboa para reconstrução da área afectada pelo incêndio, a reconstrução deste bloco partilhava com os restantes, os objectivos gerais a seguir referidos.

O Plano deveria *“responder às necessidades de utentes, moradores, trabalhadores, empresários e proprietários; promovendo simultaneamente a revitalização da área atingida pelo incêndio e da zona envolvente, de forma a transformá-la num espaço para viver, trabalhar, adquirir bens e de lazer;”* Siza 2000. Esta recuperação não podia portanto assumir um carácter isolado relativamente à Baixa Chiado, deveria sim contribuir para a sua revitalização urbana de uma forma global.

Para isso o Plano teria que *“atender ao enquadramento da área histórico-monumental onde se insere a zona afectada, respeitando a volumetria pré-existente e conservando as fachadas de inequívoco valor patrimonial”* Siza 2000.

Relativamente aos usos previstos para este quarteirão, os mesmos eram inicialmente divididos entre; Habitação, com índices de ocupações entre 30 a 40%, preferencialmente T1 e T2 com vários tipos de acabamentos direccionados a diferentes públicos-alvo. Comércio, estando previsto o regresso das empresas às suas instalações anteriores ao incêndio, introdução de comércio de consumo diário e finalmente equipamentos de hotelaria, cultura e lazer.

A regeneração estendia-se também à introdução de estacionamento público para os residentes, bem como à redução das solicitações de trânsito, ao mesmo tempo que se eliminava o congestionamento facilitando o acesso às actividades instaladas.

Claramente se reflectia uma vontade de mudança radical dos usos existentes, promovendo uma *“inversão da progressiva decadência anterior ao incêndio”* Siza 2000.

Potencial implícito e problemas que levaram à reconversão do quarteirão

O Chiado viu parte do seu património desaparecer literalmente da noite para o dia. Referido por muitos como previsível ou iminente, o incêndio de 1988 trouxe consigo uma oportunidade única para inverter de uma forma alargada a tendência de abandono, de desleixo e de apodrecimento a que esta zona estava votada.

O Chiado anterior ao incêndio, apesar da sua condição debilitada conservava ainda o fascínio e o poder evocativo que desde há vários séculos tanta gente atraía. Esse espírito viria a servir de fundação ao projecto de reconstrução, motivando os muitos que acreditavam que o potencial desta zona era enorme, e que podia oferecer muito à cidade de Lisboa.

Como peça de um conjunto, o Bloco “A” é um espelho das ambições do plano previsto, como se pode comprovar pela sua oferta em termos habitacionais, comerciais, de lazer, e em especial pelo seu notável contributo arquitectónico, internacionalmente reconhecido.

Modificações introduzidas e usos actuais

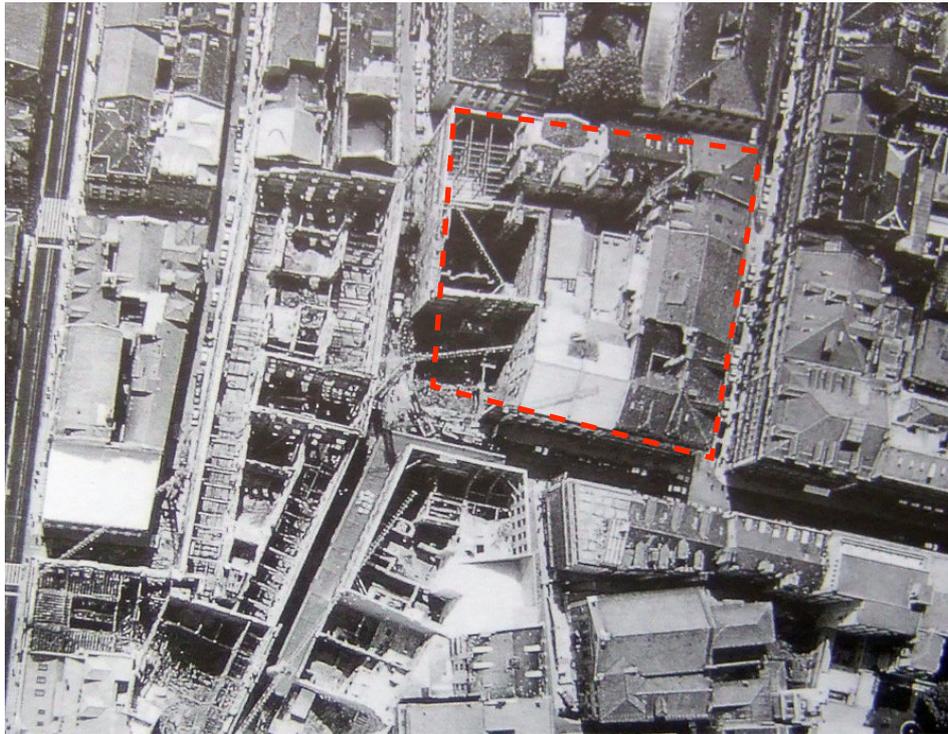
Anteriormente com uso quase totalmente comercial, este bloco via agora os seus usos alargados à habitação, comércio e restauração.

Numa organização simplificada, o piso térreo virado para o exterior do quarteirão ficaria ao serviço do comércio, ao passo que no interior do quarteirão, o uso comercial coexistia com espaços de restauração, essenciais para a atracção de utilizadores para este espaço recatado, de acústica e luminosidade singulares.

Aos pisos superiores caberia o uso habitacional, aproveitando através de espaços exteriores, a calma e privacidade do pátio [Figura - 4.3.2.02].



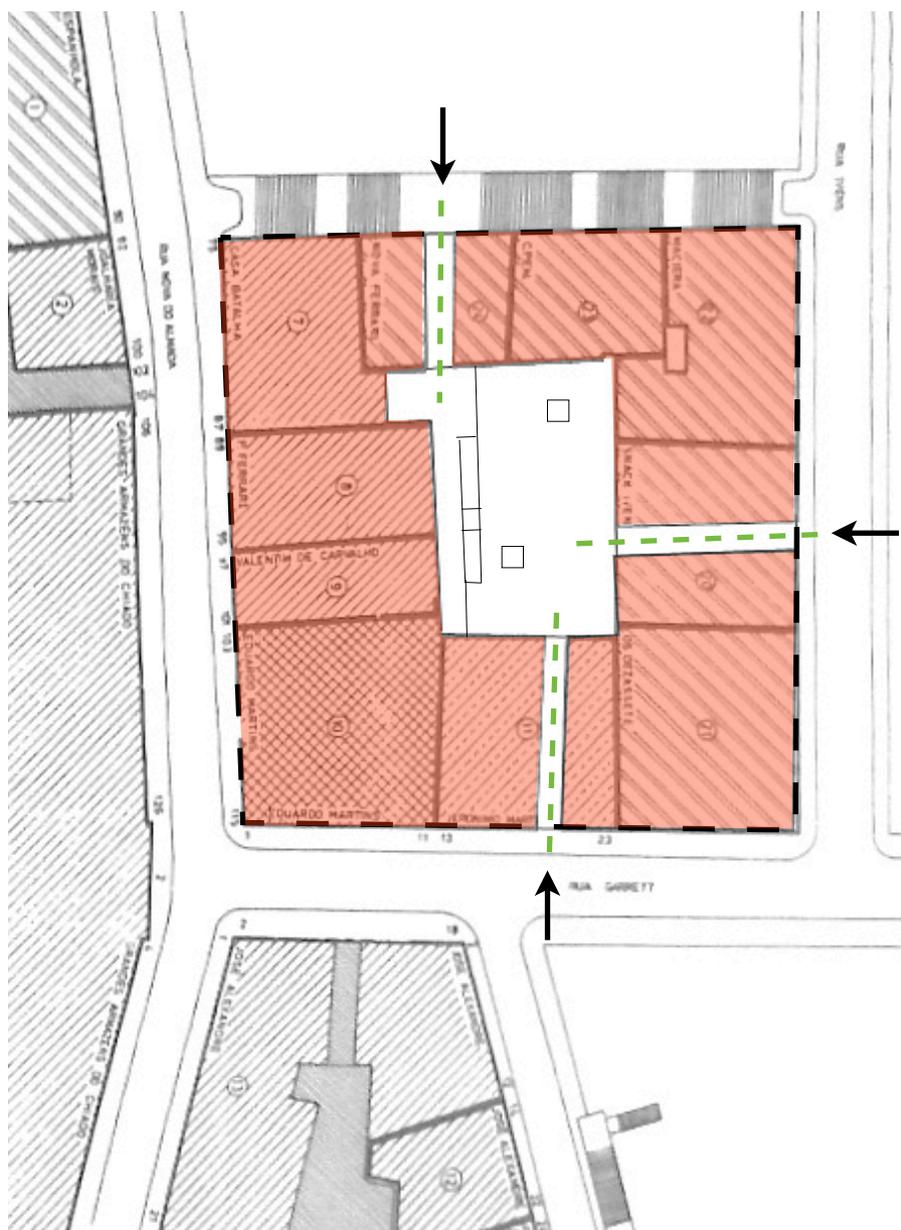
4.3.2.02 - Fotografia do interior do quarteirão - 2008



4.3.2.03 - Fotografia aérea da zona afectada pelo incêndio - 1988
(Bloco "A" assinalado)



4.3.2.04 - Fotografia aérea actual - 2008
(Bloco "A" assinalado)



4.3.2.05 - Distribuição de usos no quarteirão - piso 1 e superiores



* Com ocupação comercial ao nível do piso térreo no interior e exterior do quarteirão

Sucesso Obtido

O bom desempenho das superfícies comerciais deste bloco é, como em praticamente todos os edifícios reconstruídos ao abrigo do Plano, justificado pelo enorme fluxo de visitantes e turistas que diariamente calcorreiam as ruas do Chiado.

O mesmo já não se pode afirmar relativamente ao uso habitacional. Apesar de ter sido bem sucedido pouco após a conclusão da obra, actualmente apenas uma pequena percentagem dos fogos servem o uso que lhes foi destinado pelo arquitecto, todos os restantes encontram-se ocupados por pequenas empresas ou escritórios.

Quanto ao pátio interior, este é utilizado pelas esplanadas dos vários restaurantes que coabitam neste espaço, tal como previsto inicialmente.

Conclusões

Nunca se poderá dizer que um desastre como o que destruiu parte do Chiado no Verão de 1988 seja um acontecimento positivo. Contudo, pode com toda a segurança afirmar-se que a resposta dada a esta catástrofe teve um carácter exemplar do ponto de vista político, social, cultural e arquitectónico na cidade de Lisboa.

Apesar de ter sido construído sobre um plano base que visava entre outras preocupações, a diversificação de usos, o Bloco "A" vê actualmente o seu uso habitacional "fugir" para o uso terciário. Esta mutação deve-se aos elevados preços por m² e à ausência completa de estacionamento previsto para moradores.

Os fogos de acabamentos vocacionados para uma classe média-alta à disposição no complexo, são desta forma incompatíveis com a falta de estacionamento no interior ou de um local de paragem abrigado no exterior do quarteirão, também ele inexistente.

Espelho de um correcto funcionamento é o do interior do quarteirão, elemento preponderante na vida deste bloco, não só pela movimentação trazida pelos utilizadores ao nível do piso térreo, mas também pela luz e ventilação naturais que oferece aos fogos que para ele convergem.

4.3.3 Quarteirão Convento das Bernardas - Madragoa/Lisboa

Este quarteirão tem por base um convento com três séculos de história, fundado em 1653 como recolhimento de mulheres penitentes, convertido mais tarde em convento de religiosas da Ordem de Cister. Completamente destruído pelo terramoto que afectou a cidade de Lisboa em 1755, este foi reedificado mantendo-se ao serviço da mesma Ordem até à morte da última freira, após extinção das ordens religiosas por decreto em 1834.

Posteriormente vendido a particulares, foi albergue de vários colégios académicos até à data de 1924, altura em que os pisos elevados foram ocupados por uma população de escassos recursos económicos, vivendo em péssimas condições de salubridade. Pela mesma data, o piso térreo era ocupado por tabernas e carvoarias. Uma década mais tarde, em 1934 a contagem de residentes fixava-se já nos 700, tendo este número vindo a reduzir ao longo dos anos, até nova contagem em 1975, altura em que os actuais 250 residentes formaram uma comissão de moradores.

Com 100 famílias a sobrelotar este espaço, e em condições muito precárias, a Câmara de Lisboa adquiriu o imóvel em 1998, a fim de o reconverter. As obras tiveram início em Outubro de 1999, dezoito meses passados era inaugurado o imóvel renovado, em Março de 2001.



4.3.3.01 - Convento das Bernardas, 2008

O projecto integrado do Convento das Bernardas foi uma iniciativa da CML, realizado através da Direcção Municipal de Reabilitação Urbana (DMRU), entidade que tem vindo ao longo dos anos a desenvolver intervenções semelhantes noutros núcleos históricos da cidade de Lisboa, e financiado pelos vários programas vigentes em 1999: Intervenção Operacional Renovação Urbana (IORU), Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) e o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA). É actualmente gerido pela EGEAC⁶, sediada no próprio convento.

Houve um cuidado especial na reconversão deste edifício ao nível dos projectos de arquitectura e estabilidade, uma vez que no decurso da obra surgiu a necessidade de alteração dos mesmos face ao desvendar dos elementos notáveis (pinturas e frescos exteriores decorativos, azulejos e cantarias, alguns deles raros no país) que ali se encontravam “escondidos”, bem como de um melhor conhecimento do objecto de intervenção. Estas alterações projectuais permitiram otimizar diversas soluções funcionais.

⁶ EGEAC - “Empresa de Gestão de Equipamentos e Animação Cultural”, *evolução da EBHAL, criada em 1996, ocupa-se da gestão e programação das actividades da Cidade de Lisboa, assumindo juntamente a responsabilidade da realização das Festas de Lisboa e de um conjunto de outros eventos culturais e de animação a realizar na cidade e destinados ao grande público.*

Análise dos critérios da *checklist*

Programa da Intervenção

Os objectivos desta requalificação visavam principalmente a redução do número de agregados familiares residentes, de aproximadamente 100 para 34 famílias, a fim de proporcionar às mesmas condições de habitabilidade dignas, ao mesmo tempo que se introduziam unidades comerciais, equipamentos sociais de encontro às necessidades dos da população em toda a área envolvente e por fim a dotação do bairro da Madragoa de equipamento cultural de qualidade, com o mesmo propósito dos anteriores mas aspirando a uma maior captação de visitantes para o bairro e idealmente, para o interior do quarteirão.

Potencial implícito e problemas que levaram à reconversão do quarteirão

Este convento, enquanto edifício aglutinador da identidade cultural de uma das zonas mais antigas da cidade de Lisboa, zona do Bairro da Madragoa, tem um papel essencial na valorização e beneficiação do bairro não só pela sua dimensão e criação de infra-estruturas mas pelo carácter instrutor que esta obra toma na sensibilização dos proprietários dos edifícios vizinhos para a reabilitação que estes aguardam, cada vez mais óbvia e urgente.

Os problemas que motivaram o investimento nesta obra tiveram por base a situação precária das habitações das famílias residentes, muitas delas sem as mínimas condições de higiene, salubridade e segurança, justificadas pela ausência de instalações sanitárias e iluminação ou ventilação adequadas [Figura - 4.3.3.02].

A sobrelotação do edifício e conseqüente desorganização dos fogos eram pois o maior problema, ao representarem o desaproveitamento do potencial habitacional e social do edifício.



4.3.3.02 - Fotografia anterior à reabilitação do edifício, Leite 1991

Modificações introduzidas e usos actuais

Apesar de ser mantida a ocupação habitacional como principal vertente do edifício, esta foi reduzida de 100 famílias/fogos, para 34 fogos de dimensões dignas e condições de iluminação e salubridade respeitadoras dos critérios de habitabilidade correntes.

A fim de criar infra-estruturas de apoio aos residentes e responder às necessidades do bairro foram introduzidas unidades comerciais ao nível do piso térreo, nomeadamente 4 lojas no exterior do quarteirão, e um restaurante de luxo que também se serve da zona do claustro.

Em termos de equipamentos sociais dirigidos a idosos, foi prevista a incorporação de um Centro de Convívio para a 3ª Idade, elemento que se pretendia dinâmico, protagonizando actividades múltiplas dentro e fora das paredes do Convento.

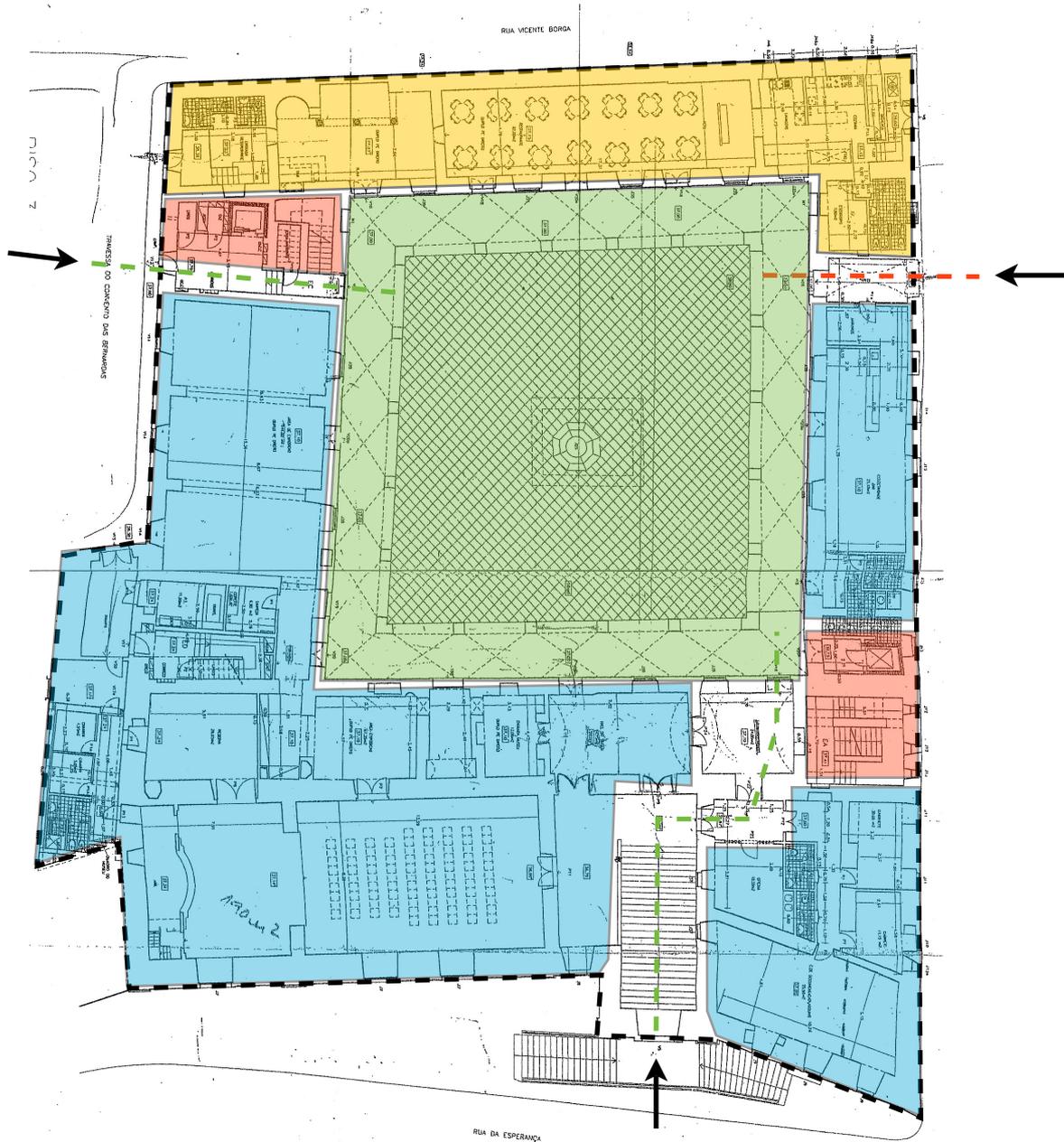
Relativamente à vertente cultural, esta foi representada pela introdução do Museu da Marioneta e de um espaço lúdico associado ao mesmo, dedicado aos mais jovens. No mesmo edifício foi também implementado um espaço para a colectividade do Bairro da Madragoa.

Para o corpo da antiga igreja, projectou-se uma sala polivalente, capaz de receber os mais variados eventos, desde espectáculos e conferências, a exposições ou outras actividades de carácter lúdico. Além da função de circulação, a mesma variedade de usos é presente também no interior do quarteirão [Figura - 4.3.3.03], este que em tempos tinha o seu auge de ocupação anual aquando das *Marchas Populares*⁷ de Lisboa.

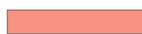
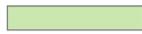


4.3.3.03 - Fotografia do interior do quarteirão, 2008

⁷ O Bairro da Madragoa faz-se representar todos os anos neste evento de forte tradição bairrista na cidade de Lisboa, sendo como tal, uma importante, senão a mais importante celebração anual na vida deste bairro. O interior do quarteirão teve em tempos um papel chave na organização e preparação do cortejo do bairro para este evento.



4.3.3.04 - Distribuição de usos no quarteirão - piso 3 (entrada pátio)

- | | | | |
|---|--------------------|---|----------------------------------|
|  | Uso Cultural * |  | Limite Zona Intervenção |
|  | Uso Habitacional * |  | Ligações com entradas encerradas |
|  | Uso Restauração * |  | Ligações com entradas abertas |
|  | Claustro | | |

* Habitação nos pisos 4 e superiores em toda a área do quarteirão.

Sucesso Obtido

O maior sucesso deste projecto evidencia-se claramente na vertente habitacional. As habitações postas à disposição das 34 famílias que quiseram permanecer neste espaço encontram-se ocupadas na totalidade desde a reconversão. Numa abordagem a alguns moradores constatou-se que os mesmos apresentam níveis de satisfação razoáveis relativos às suas habitações, e bastante positivos quanto ao papel que foi dado ao pátio enquanto confluência de todos os equipamentos e circulações do quarteirão.

No campo dos equipamentos culturais, também estes são um espelho do bom desempenho geral, uma vez que tanto o Museu da Marioneta como o corpo da igreja -enquanto sala polivalente - têm apresentado ao longo dos últimos anos uma frequência de utilização dentro dos parâmetros previstos aquando do projecto.

O mesmo se reflecte nos equipamentos sociais, estes representados pela colectividade local, responsável pela representação do bairro das marchas populares. Quanto às 4 superfícies comerciais contempladas no projecto, todas elas se encontram ocupadas, nomeadamente pela colectividade local, por um departamento de acção social da CML e as restantes por uma entidade ligada à actividade do Museu da Marioneta.

Convivendo no mesmo espaço encontra-se instalada a empresa pública de gestão do complexo, a EGEAC. Após diálogo com esta entidade, tornam-se evidentes os benefícios que a proximidade entre a empresa e os moradores trás na gestão de todos os equipamentos do quarteirão.

O restaurante de luxo presente neste quarteirão merece também ele um destaque especial pelo reconhecimento alcançado, ao ter-se tornado numa referência regional e nacional na gastronomia tradicional portuguesa.

De entre o sucesso geral alcançado, destaca-se pela negativa apenas a não introdução do Centro de Convívio de 3ª idade tal como tinha sido previsto em projecto, por razões que se prendem com a existência de outros centros deste género no bairro da Madragoa.

Conclusões

Reconstruído exclusivamente por meios de financiamento público (com recurso a vários programas camarários de reabilitação urbana), este Convento renovado serve de exemplo à eficácia que se pode obter da aplicação correcta e combinada destes recursos, neste caso, sem qualquer suporte financeiro privado.

Esta obra teve desde o seu início uma garantia inerente de sucesso, consequência da ocupação habitacional confirmada que iria ter após a reconversão e pela forte relação que o edifício - mesmo muito degradado - tinha e tem com o quotidiano e com os próprios habitantes do Bairro da Madragoa.

Um aspecto que merece destaque é a diversidade de equipamentos - nomeadamente culturais, sociais, comerciais e habitacionais - postos à disposição dos habitantes do bairro, mostrando que uma maior oferta de serviços abrange uma maior faixa da população residente, trazendo mais vida ao complexo e fazendo com que este seja o centro de atenções tanto de residentes como de turistas.

Por fim, a registar os benefícios que se podem obter da proximidade entre entidade gestora do quarteirão e os utilizadores do mesmo. Esta aproximação facilita bastante a comunicação, a monitorização e a atempada manutenção dos equipamentos e infra-estruturas.

4.3.4 Quarteirão em *Ingram Square* - *Merchant City/Glasgow*

Planeada no último quartel do séc. XVIII, a zona de *Merchant City* em *Glasgow* foi a primeira expansão a Oeste do já sobrepopulado centro medieval. Esta nova extensão da cidade foi criada com base na riqueza de interesses comerciais dos mercadores de *Glasgow* durante o séc. XVIII, constituindo o primeiro crescimento significativo desde a época medieval. Como reflexo dos diferentes estilos arquitectónicos presentes, associados a diferentes correntes e épocas, actualmente entre os 105 edifícios desta zona histórica, 63 encontram-se referenciados como património arquitectónico da cidade de *Glasgow*.

Caracterizada por um uso maioritariamente comercial e semi-industrial, nos anos 60 e 70, *Merchant City* era uma zona de tráfego congestionado e em franco declínio, motivado pela sobrelotação e inadequação do padrão das ruas aos usos existentes e suas necessidades.

Na década de 80, o *Glasgow City Council*, proprietário de 60 por cento dos terrenos da zona, decidiu sobre um programa de revitalização baseado na componente habitacional, promovendo subsídios a particulares para as próprias obras e vendendo as propriedades públicas a preços bastante convidativos. Dava-se então início a uma corrente de reabilitação com fins habitacionais para a zona, que se veio a revelar bem sucedida.

O quarteirão estudado, apesar de ter sido baptizado por *Ingram Square*, não se trata de uma praça, mas sim de um conjunto de catorze blocos que partilham o mesmo logradouro, conjunto este situado no coração de *Merchant City*.



4.3.4.01 - Fotografia aérea do Quarteirão de *Ingram Square*, 2007

Análise dos critérios da *checklist*

Programa da Intervenção

Construído no ano de 1854, e referenciado como património, o edifício “*Houndsditch*”, localizado numa das esquinas do quarteirão, foi o ponto de partida para uma reconversão alargada a todo o complexo. A reconversão abrangia então os catorze edifícios e previa a introdução de um leque alargado de usos, contrapondo a ocupação presente, composta quase exclusivamente por armazéns, oficinas e escritórios.

Dos novos usos faziam parte a habitação, o estacionamento, o comércio e um generoso espaço verde comum no interior do quarteirão.

Potencial implícito e problemas que levaram à reconversão do quarteirão

Como já foi referido anteriormente, nos anos 80, o crescimento da procura habitacional nesta zona era cada vez maior. Motivados pelas óptimas acessibilidades e centralidade de *Merchant City*, multiplicavam-se naturalmente os projectos de reconversão envolvendo perspectivas habitacionais para esta zona histórica.

Numa visão alargada, os arquitectos responsáveis pelo projecto⁸ e proprietários do edifício “*Houndsditch*”, ao verificarem as dificuldades acrescidas na reabilitação isolada de apenas um dos edifícios, viraram as atenções para a reconversão de todos os edifícios de uma forma unitária.

Por forma a obterem financiamento para a obra, os arquitectos formaram parceria com a entidade pública de planeamento urbanístico de *Glasgow*, que motivados pelo auxílio e apoio camarário, realizaram um estudo de viabilidade para o projecto.

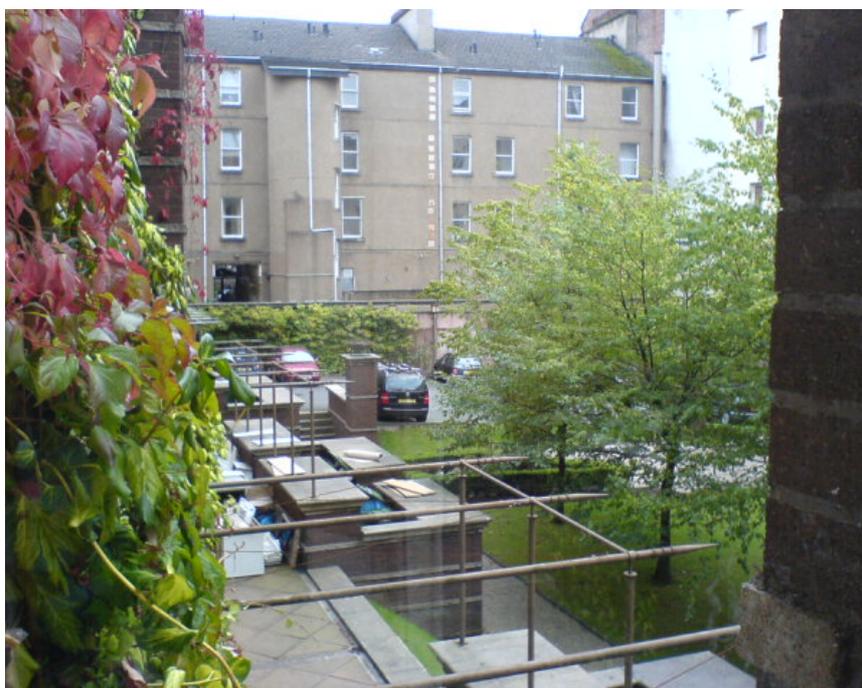
Este estudo iria servir de base ao programa final, constituído por investimento público e privado, com perspectiva de retorno financeiro a longo prazo para os três parceiros envolvidos.

Finalmente, a antevisão do projecto apresentava um esquema muito mais satisfatório do ponto de vista da organização do espaço, uma vez que se comportaria como um todo, vivendo de um único espaço interior comum a todas as partes.

⁸ Os arquitectos responsáveis pelo projecto formaram o atelier *Kantel Developments* em Edimburgo (*KDE*) em meados de 1980 e desde então tornaram-se especialistas em usar os seus conhecimentos em arquitectura para “ver” oportunidades de projecto esquecidas pelos demais. Pegando em projectos marginais e de pequena dimensão, estes eram analisados de uma perspectiva global, na tentativa de os tornar viáveis através de uma conjugação astuta entre financiamentos públicos e privados.

Modificações introduzidas e usos actuais

Outrora ocupado por armazéns e oficinas obsoletos, alguns escritórios, e umas quantas lojas de venda a retalho ao nível do piso térreo, o quarteirão composto por catorze edifícios foi revitalizado através da incorporação de 240 apartamentos (a maioria construída de raiz), 20 superfícies comerciais ao nível do piso térreo, estacionamento com 108 lugares (de serviço aos moradores) e por fim um grande jardim comunitário, acessível tanto a moradores como visitantes.



4.3.4.02 - Fotografia do interior do quarteirão, 2007

Sucesso Obtido

O Departamento de Planeamento da Cidade de *Glasgow* referiu-se à intervenção em *Ingram Square* como uma obra pioneira e a mais significativa para a revitalização de *Merchant City* pelas razões abaixo explicadas;

Cooperação entre os sectores público e privado - a Agência Escocesa para o Desenvolvimento (Scottish Development Agency - SDA), o *Glasgow City Council* e o atelier de arquitectura *Kantel Developments* de Edimburgo - KDE. Aumento da amplitude de abordagem de um edifício singular para a totalidade de um quarteirão. Introdução da construção de casas “novas”, ao invés de apenas reconstruir as existentes, oferta de soluções viáveis para os problemas de estacionamento e convivência de diversos usos no mesmo edifício e por fim, a diversificação da pirâmide etária da população residente ao contemplar no seu programa a integração de residências para estudantes, afectas a uma das universidades locais, a *Strathclyde University*.

Conclusões

Apesar de já ter decorrido duas décadas desde a reabilitação, o caso de *Ingram Square* é um exemplo do sucesso que se pode obter pela reunião de esforços públicos e privados no processo de reabilitação.

Responsabilidades divididas entre a visão alargada de um grupo de arquitectos e a conjugação de esforços públicos e privados, a qualidade deste projecto reflecte-se na oferta diversificada de serviços e equipamentos, essencial para a resposta ao maior número de utilizadores. Exemplo dessa preocupação social são a introdução de residências de estudantes - com o intuito de equilibrar a pirâmide etária do centro urbano e fixar posteriormente jovens residentes - e a construção de habitações novas, ao invés de apenas reabilitar as existentes, consolidando o carácter habitacional que se pretendia para a zona.

Relativamente ao interior do quarteirão, este teve um papel chave na salubridade e qualidade final do projecto, uma vez que permitiu integrar o estacionamento para os moradores enquadrando-o em espaços verdes públicos percorriáveis por todos.

Constata-se portanto que apenas uma intervenção alargada à totalidade dos edifícios do quarteirão permitiria uma disposição e um usufruto de qualidade no espaço central que os mesmos confinavam.

4.4 Conclusões dos Estudos de Caso

Com as conclusões dos vários estudos de caso à disposição, é imperativo estabelecer um paralelismo entre elas, a fim de perceber se os factores definidores do sucesso ou insucesso de cada um são de carácter particular, ou se pelo contrário podem funcionar como exemplos de bom ou mau desempenho para a generalidade dos casos.

Começando pelo financiamento, um dos pontos base de qualquer reabilitação urbana, constata-se que de entre os quatro estudos de caso, há situações de investimento totalmente público e totalmente privado.

Curiosamente aquele que melhor sucesso demonstrou, na maioria dos parâmetros examinados, foi o estudo de caso de *Ingram Square - Glasgow* em que o investimento foi misto, numa parceria entre uma entidade privada e uma pública.

Foi esta reunião de esforços que permitiu que a escala da intervenção crescesse do edifício isolado para todo o quarteirão, possibilitando um tratamento no interior do quarteirão que não teria sido possível sem a requalificação enquadrada com a restante massa edificada que o envolve.

Retido como exemplo a seguir, este alargamento de fronteiras de um caso isolado para todo o bloco foi um dos factores chave para que a obra tivesse bases financeiras para prosperar e possibilitar retorno financeiro a médio prazo a ambas as entidades envolvidas.

Os arquitectos responsáveis pela empreitada (proprietários de um dos imóveis) viram desta forma o seu património valorizado juntamente com todos os edifícios do quarteirão.

Simultaneamente a entidade pública viu nascer mais um quarteirão renovado na cidade provido de superfícies comerciais e de restauração, nova habitação (nomeadamente para jovens universitários) e um espaço interior comum, onde conviviam pacificamente o estacionamento para moradores, diversas circulações de atravessamento e espaços verdes para uso de residentes e visitantes.

Este estudo de caso, paralelamente ao do quarteirão Império Seguros no Chiado, serve também de exemplo à bem sucedida introdução de estacionamento para moradores e serviços.

No caso de Lisboa, esse factor foi mesmo determinante no sucesso da vertente habitacional do complexo, ao contrário do que se passou no estudo de caso Bloco "A" (distanciado do primeiro por menos de uma centena de metros), em que a ausência completa de estacionamento ou de um local abrigado de cargas e descargas fez com que o quarteirão tivesse visto os seus fogos serem progressivamente ocupados por escritórios ao longo dos últimos anos.

Referida anteriormente, a nova habitação criada no quarteirão de *Glasgow* foi a que se enquadrou melhor no contexto urbano e a que respondeu melhor às necessidades da zona histórica em termos de diversificação da pirâmide etária. Em comparação directa com o estudo de caso do Bloco “A”, verifica-se que este último só teria a ganhar se tivesse sido prevista habitação dirigida a jovens casais ou até estudantes universitários, possivelmente mais compatível com a falta de estacionamento e o tamanho dos fogos previstos no Plano de Reconversão inicial.

Relativamente aos usos e modificações aquando da reabilitação, nos quatro estudos de caso se verificou que o sucesso final estava intimamente relacionado com a maior ou menor amplitude de usos introduzidos. Nos casos em que a diversificação era maior, o complexo tinha residentes de todas as faixas etárias bem como os equipamentos comerciais, culturais, sociais ou de lazer.

Finalmente, numa análise pormenorizada do interior do quarteirão enquanto espaço público vivido por todos, aqueles que mostraram melhor desempenho - à parte do desempenho físico de fornecimento de luz e ventilação adicionais - foram aqueles que mais número de pontos de contacto tinham com os arruamentos envolventes e o contacto visual dos mesmos para o exterior.

Bom exemplo da correcta concepção do pátio é o estudo de caso do Bloco “A”, inversamente ao que se passa no estudo de caso do quarteirão Império Seguros, em que imposições arquitectónicas por parte dos promotores - através da introdução de conceitos inovadores de galerias comerciais interiores - levaram à perda de contacto visual do exterior para o interior tornando-o pouco convidativo e como tal, pouco visitado.

5 Conclusões

**5.1 Medidas e acções para reconversão do património
arquitectónico**

5.2 Considerações Finais

5.1 Medidas e acções para reconversão do património arquitectónico

Vale a pena reabilitar os centros históricos?

A reabilitação urbana dos centros históricos - dentro do panorama da construção para habitação - já se demonstrou ser uma prática geradora de desenvolvimento económico, social, cultural e urbano nas cidades actuais.

Estas mais-valias da renovação urbana fazem-se notar directamente a nível urbano e cultural, com o surgimento de uma nova vida nos edifícios antigos, preservando o património urbano e a identidade da cidade, evitando o desenraizamento através do reforço dos laços de solidariedade para com os habitantes.

Do ponto de vista económico é também extremamente vantajoso este procedimento, uma vez que ao fixar residentes no centro da cidade, se ajuda a combater a periferização da população e conseqüentemente os fluxos pendulares nos transportes.

Actualmente a despesa com os transportes representa em média cerca de 13% do orçamento anual de uma família em Portugal, valor ligeiramente abaixo da média europeia de 14% (Fontes: INE 2007 e Eurostat 2008). Não sendo um valor alarmante, esta fatia do orçamento familiar decresce nos indivíduos residentes em centros históricos, dada a proximidade dos serviços e a menor dependência de transporte em veículo próprio.

Devem ser levados em conta também os custos indirectos dos fluxos pendulares e horas de ponta, custos estes que se reflectem na perda de tempo para descanso ou lazer, menos horas de contacto familiar e reflexos negativos na saúde e qualidade de vida provocados pelo stress de várias horas diárias em transportes.

Não devem ser por sua vez esquecidos os enormes gastos da expansão urbana das áreas metropolitanas, exigidos pela construção de novos serviços (médicos, sociais, culturais e de lazer) e infra-estruturas de apoio aos novos residentes. Estes custos de urbanização, confrontados com os da renovação no centro urbano, são claramente menos compensadores, uma vez que no seio das cidades, os equipamentos à disposição estão actualmente sobredimensionados para o número de residentes, recaindo apenas o orçamento final da construção, no edifício em si.

As riquezas culturais e patrimoniais nas zonas antigas, ao serem valorizadas tornam-se economicamente viáveis, uma vez que atraem turistas e visitantes, gerando empregos locais e revitalizando financeiramente o centro da cidade, promovendo a longo prazo um desenvolvimento urbano durável nos bairros históricos.

Associados directamente ao processo de reabilitação em zonas antigas surgem os métodos e materiais de construção tradicionais.

Numa abordagem industrial e ambiental, o aproveitamento de materiais mais “verdes” como a pedra ornamental dos vãos, a azulejaria, as madeiras, os rebocos e as decorações, considerados por vezes inadequados à “construção do betão”, é claramente proveitoso uma vez que liberta a construção da dependência exclusiva de materiais como o aço, betão ou vidro, de elevado consumo energético no seu fabrico. Esta utilização de matérias-primas de segundo plano provoca uma saudável diversificação na indústria, actualmente virada quase exclusivamente para as necessidades da construção nova.

Trazer população residente para os centros das cidades, é também em termos ecológicos muito positivo. Ao evitar o sobrecarregamento dos transportes - públicos e privados - em movimentos diários da periferia para o centro e vice-versa, reduzem-se os consumos de energia, havendo conseqüentemente, uma diminuição das emissões de dióxido de carbono para a atmosfera, melhorando a qualidade do ar nas grandes cidades.

Dentro do âmbito da valorização ambiental, de salientar a necessidade de uma correcta integração dos espaços verdes com o estacionamento (subterrâneo ou no interior do quarteirão), fazendo com que mesmo prevendo estacionamento automóvel a superfície permeável da cidade aumente, e o uso da rua seja devolvido aos peões sempre que possível.

Do ponto de vista da gestão, manutenção nos centros históricos, a ocupação nas 24 horas do dia por residentes, visitantes, turistas e trabalhadores faz com que o centro seja vivido na sua totalidade, sem períodos de fraca utilização regidos pelas horas de expediente das superfícies comerciais e dos escritórios.

Esta utilização em horário alargado oferece simultaneamente mais segurança - especialmente em período nocturno - ao ambiente urbano destas zonas, motivando o alargamento dos horários dos estabelecimentos de restauração e lazer, e o convite ao passeio pedonal em período nocturno por entre as ruas da cidade.

No caso específico da reabilitação de interiores de quarteirão, estes partilham com o restante edificado os mesmos pontos positivos resultantes do processo de reconversão urbana.

Com algumas variações e particularidades - revistas mais à frente em detalhe - estes espaços são essenciais para a salubridade dos edifícios que os confinam, possibilitando que os mesmos tenham ventilação e disponibilidade de luz solar melhoradas, comparativamente aos quarteirões apenas com frente de rua.

Possuidores de luminosidade, acústica e vivências muito próprias, singulares de caso para caso, estes pátios apresentam outras mais-valias, nomeadamente a sua capacidade de poderem ser ocupados por espaços verdes, de usufruto público ou semi-público, e de proporcionarem caminhos de acesso fácil ao interior do quarteirão para acesso de viaturas de emergência ou fuga rápida dos utilizadores em caso de incêndio ou de sismo.

Quando as dimensões o permitem, podem também contemplar estacionamento à superfície, integrado com espaços verdes e circulações exteriores, como mostrado no *Estudo de Caso 4*. Nas restantes situações em que tal disposição é impossível por questões de dificuldade de acesso ou dimensão, o estacionamento subterrâneo pode simplesmente ter os seus acessos a desembocar nestes pátios.

Por estes e muitos outros aspectos de menor visibilidade, pode afirmar-se que reabilitar os centros históricos se traduz em ganhos significativos, praticamente em todos os campos sociais e urbanos presentes nas cidades actuais.

Medidas e Acções

Revista anteriormente em *3.1 Dificuldades no processo de reabilitação* a problemática da reconversão urbana, e constatados os benefícios reais implícitos nesta prática nos parágrafos anteriores, cabe agora expor as conclusões, soluções programáticas e arquitectónicas obtidas, cuja procura motivou a realização deste estudo.

Em termos de arquitectura, são variadas as vias de reabilitação bem sucedidas, postas à disposição pela análise aos estudos de caso e expostas a seguir.

No seguimento do que apresentou relativamente à reunião de parceiros com fim a um financiamento adequado, há que canalizar esses mesmos esforços para que a reabilitação se estenda, quando possível a todo o quarteirão, ao invés de reabilitações individuais, mais onerosas e com menor potencial de sucesso.

Pela análise aos estudos de caso, as reabilitações de quarteirões mais bem sucedidas foram as que possibilitaram uma reconversão do quarteirão por inteiro, ao contrário do que se passou no estudo de caso do quarteirão Império Seguros no Chiado/Lisboa, em que a marginalização de parte do edificado (por questões litigiosas com um dos moradores), ao provocar uma divisão, impossibilitou o contacto do interior do quarteirão com uma das ruas circundantes, prejudicando o atravessamento do complexo num eixo principal e comprometendo parte do sucesso final da obra.

Já referida anteriormente, a diversificação de usos nos edifícios abrangidos é essencial ao bom desempenho dos mesmos após a obra. Como tal, e por forma a povoar equitativamente os espaços interiores e exteriores do edificado reconvertido, constatou-se através dos estudos de caso, ser uma mais-valia significativa a introdução controlada de habitação construída de raiz, com dimensões vocacionadas a receber jovens e novas famílias, sempre como complemento ao processo de reabilitação.

Ao providenciar alojamento direccionado para esta faixa da população, está a equilibrar-se a estrutura etária dos centros das cidades, actualmente povoados maioritariamente por cidadãos de idade mais avançada.

Foi também verificado que o estacionamento subterrâneo ou de superfície no interior do quarteirão tem um impacto muito importante no sucesso habitacional dos quarteirões reabilitados, motivado pela escassez de estacionamento nas ruas dos centros históricos.

No projecto de arquitectura propriamente dito, torna-se imperativa a redução das intervenções ao mínimo, não deixando de se assegurar a estabilidade e durabilidade da construção, sempre que possível com recurso aos materiais e mão-de-obra tradicionais (materiais estes que têm bastante para oferecer, nomeadamente baixo custo energético de produção, durabilidade, inércia térmica, etc.).

Há que ter também a preocupação de oferecer condições actuais de habitabilidade nos fogos reabilitados, respeitando o desenho original e eliminando os elementos dissonantes acrescentados na maioria dos casos sem critério ao longo dos anos.

Relativamente ao enquadramento legal, fiscal e financeiro da reconversão urbana, este encontra-se mal articulado, uma vez que as leis existentes nesta área, apesar de bastante desenvolvidas, não são aplicadas dada a carência de instrumentos de regulação associados.

Estes regulamentos são essenciais para o correcto funcionamento de todo o processo, nomeadamente na criação de incentivos fiscais e financeiros e de linhas de crédito adequadas, pilares fundamentais da reabilitação em centros históricos.

A nível estatal e camarário, atenções devem ser apontadas para a criação de uma política integrada e coerente de conservação do património português. Desta política decorre a garantia de salvaguarda, simultânea a uma potenciação do desenvolvimento socio-económico das nossas cidades.

São simultaneamente importantes os programas de reconversão urbana actualmente em vigor. Sobre a eficácia e utilização destes mecanismos deve recair uma atenção especial, nomeadamente quanto ao seu alargamento a outras áreas, e à sua capacidade de absorção de diferentes parceiros públicos ou privados.

No seguimento da análise comparativa aos estudos de caso, constata-se alguns aspectos que merecem maior atenção. Um dos que mais se destaca é o do sucesso obtido através da orquestração de interesses entre privados, as empresas, os proprietários, os moradores as autarquias e o próprio Estado, de uma forma empresarial mista.

Exemplo disso é o estudo de caso 4, em que sem a reunião de interesses e visão alargada das várias entidades envolvidas, o resultado final teria sido francamente mais pobre e com pouco ou nenhum impacto na cidade circundante.

Esta comunhão entre vários parceiros comprovou ser ao mesmo tempo uma maneira eficaz de compensar os actuais problemas económicos vividos no sector da construção, em particular do na reabilitação.

Fruto da cooperação entre diversas entidades, surge outro aspecto bastante importante, o da diversificação de usos no mesmo edifício ou no mesmo conjunto de edifícios. Esta diversificação, através da introdução de equipamentos comerciais, de lazer, culturais ou sociais, possibilita a abertura a um maior número de utilizadores, de todas as faixas etárias, especialmente das mais jovens.

5.2 Considerações Finais

Durante o desenrolar deste trabalho, esteve sempre presente a constante dinâmica que os temas abordados sofrem com o evoluir dos tempos.

Apesar dessa desactualização inevitável, motivada pelo aparecimento constante de novas técnicas e criações, novos materiais, novas populações e culturas, as conclusões obtidas neste estudo ambicionam ser agora e para o futuro uma ferramenta útil de auxílio ao processo de reabilitação urbana em centros históricos, e de apoio às metodologias construtivas, conceptuais e programáticas que fazem parte deste tipo de operação urbana.

Esclarecida a problemática da situação actual que se vive na requalificação urbana, neste estudo fica também patente a preocupação com a consciencialização das entidades ligadas ao mercado imobiliário e da construção, dos benefícios da revitalização dos centros das cidades.

Destas mais-valias são consequência a fixação de jovens nos centros (equilibrando a pirâmide etária), a oferta alargada de usos e equipamentos, a coordenação da nova habitação com as necessidades de acessos e estacionamento e sobretudo a valorização do património arquitectónico, urbano e histórico que ladeia as ruas das cidades que orgulhosamente apelidamos de “nossas”.

i | Bibliografia

- Anon.** 1999. Reabilitação Urbana em Lisboa. *Revista Arte & Construção*. Lisboa
- Anon.** 2001. Um projecto integrado na Madragoa. *Revista Arte & Construção*. Lisboa
- Anon.** 2001. *Reconversão de um Quarteirão no Chiado*. *Revista Arte & Construção*. Lisboa
- Aguiar, José; Appleton, João; Reis Cabrita, A.M.** 1992. *Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais*. LNEC/DGOT, Lisboa
- Almeida, Joaquim Pereira**, 2002. Em Portugal constrói-se demais. *Revista de Imprensa* 143, p.22-31, Lisboa
- Câmara Municipal de Lisboa.** 1997. Divisão de Projectos Integrados e Acções Especiais. *Projecto Integrado do Convento das Bernardas*, Lisboa
- Castro, Alexandra** 1999. A aposta na reabilitação urbana. *Revista de Imprensa* 183, p.2, Lisboa
- Coutinho, Leonor** 2000. Lisboa recupera o Convento das Bernardas. *Expresso - Supl. Gecorpa* Nº 1456, p. 6, Lisboa
- Fonseca, Ana** 2000. Antigo convento nasce na Madragoa. *Jornal de Notícias*, p. 10, Porto
- França, José Augusto** 1987. *A Reconstrução de Lisboa e a Arquitectura Pombalina*. 3ª Edição, Bertrand Editora, Lisboa
- Goitia, Fernando Chueca** 2003. *Breve História do Urbanismo*, Editorial Presença, Lisboa
- Ferry, Jules** 1979. *Les comptes fantastiques d’Haussmann*, Guy Durier, Paris

Infopédia 2008. *Terramoto de 1755 e Reconstrução Pombalina*, Porto

Leite, Ana Cristina 1991. *Pátios de Lisboa - Aldeias entre muros*, 1ª edição, Gradiva, Lisboa

Matos, Vanda Pereira 2003. *Subsídios para o estudo do edifício de rendimento em Lisboa, século XVI à 1ª metade do século XVIII*. Universidade Técnica de Lisboa. Faculdade de Arquitectura. Lisboa

Milheiro, Ana Vaz 2001. Para entrar no quarteirão. *Jornal Público, Suplemento SÁBADO*: pp. 124-125. Lisboa

Portugal. Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território; Carvalho, Maria Manuela Machado de, coord.; Valença, Paulo, colab.. 1998. Glossário de termos: ordenamento do território, ambiente, património cultural, reabilitação urbana. Porto

Santos, Maria Helena Ribeiro 2001. Um plano para a Baixa. *Revista Pedra & Cal*, pp. 21-23. Lisboa

Siza, Álvaro 2000. *A Reconstrução do Chiado - Lisboa*. 2ª edição, Figueirinhas, Lisboa

Tiago, Lucilia 1995. Reabilitação urbana pode ser oportunidade de negócio. *Revista de Imprensa* 183, p. 4. Porto

Tiesdell, Steven; Oc, Taner; Heath, Tim 1996. *Revitalizing Historic Urban Quarters*. Architectural Press, Oxford