

RECONSTRUCTION AND REHABILITATION OF BLOCK INWARDS IN BAIXA CHIADO

Dissertation for the Masters Degree in Architecture
Extended Abstract

Daniel Freire Borges Martins

Instituto Superior Técnico - Mestrado Integrado em Arquitectura

Abstract:

This study aims to demonstrate the benefits of the urban rehabilitation process in historical city centers, 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 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 centers

Introduction

The choice of the theme for this dissertation is the result of a parallel established between the program content of the subject of *Projecto Final* and the awareness of the role urban rehabilitation plays in the urban historic centers, specially the difficulties of implementing this procedure, particularly in big cities where the pressure exerted by urban sprawl smooths the huge economic potential that the housing and historical centers have to offer.

The attention given to the interior of block - as small pieces of town - arises from the observation of the enormous potential of these urban spaces, as part of urban renewal. This focus is motivated by their uniqueness, in terms of lighting, acoustics, accessibility and integration into the urban area that receives them. These semi-private spaces - in some cases, public - are, as will be demonstrated, a main piece on quality of life and health of the blocks confining, serving as an intimate piece of city away from the confusion, with very own characteristics and experiences.

The recovery of the architectural heritage in urban areas is a key element to maintain the culture and identity of cities, making the bridge between the history that led them and future that waits them.

The architectural heritage scattered in our towns, while a legacy built by our ancestors, not only deserves the award of its fair value and cultural history, but also for valorization as a tool for economic, social and housing at our disposal in urban areas today. As such, it is intended to have a clarification on urban upgrading and earnings that come of it, showing the role of such a change in attitudes and trends of development currently implemented.

The attention given to the specificity of the block inward, comes from the need to highlight its importance as part of a larger whole. It is defined the aim of obtaining responses to the reasons that led the changes that they have suffered over time, after defining their social functional origins.

The City Block throughout History

As a result of the close relation between man and city, throughout its history mankind has witnessed an evolution of spatial organization during the construction of new cities and expansion of existing ones.

The organization - established in the planned provision of social, cultural, commercial, entertainment, housing and means of transport - has in most cities today, its clearest expression in the physical layout of orthogonal streets and blocks.

With the arrival of the 18th century, came a major step in the history of the modern world, in the form of an industrial revolution. The event was marked by social and commercial changes implemented in cities throughout the world.

These cities, as part of cause and effect of this revolution, began to be read and experienced in other ways. Despite the designation of "industrial" - closely related to the emergence and development of the steam machine (Watt, 1775) - this revolution had profound impacts in other areas, specially in "agriculture, transport, communication, economy and social ideas "Goitia 1989.

With the development of cities, grew the difficulties in accommodating the huge mass of workers now available to the industry, coming from rural areas looking for better wages and living conditions.

In order to meet the industry rather than meet the individual needs of citizens, the planners of the 19th century limited in most cases the creation of the city with the use of the grid structure. This trend of monotony and dullness arose as a result of the trend purely utilitarian that the cities were voted.

A clear example is the extension plan for Barcelona, designed by Ildefons Cerdà in 1855. Despite various concerns present in the street planning, access to the block inward, the main objective was to increase the total area of the city, allowing its expansion beyond the limits of the old limit, providing a better alternative ordering the streets and squares in comparison with the confusion of the historic center of Barcelona. Even during the second half of the 19th century Paris was also the scene of a major overhaul at the urban level, by the hand of Georges-Eugene Haussmann, under orders from Napoleon III.

As in Barcelona, the plan of action has spread much beyond the medieval city. Amid the mass center of the building were opened wide avenues and large public spaces built for walking and leisure. This radical and costly intervention created through the streets and avenues, the backbone of the current city.

In many cases with lack of dominant centers, a difference of rhythm or free spaces, these cities increasingly raised the attention of planners revolutionaries, sensitive to emerging issues such as comfort, quality of life, social relationships and nature conservation.

The current city block

The adoption of the block as a basic object of urban form is genuinely smart, it allows a number of lots, all rooms enjoy two areas, one public and one private. However, it is within the same place that have direct relations of neighborhood where there is greater proximity between homes and where they are seeking maximum use of sunlight. You can even say that the quality

of life of the inhabitants of a city, more specifically those of a block, is defined by how the buildings are displaced among themselves on the same block.

In large cities the block has been suffering over the last decades with the greed and property speculation. These factors took to horizontal and vertical construction in authentic solid built, so that there is promiscuity recalling the medieval cities, with slight input of light and an almost tangential proximity between windows.

As a measure to combat this socially and environmentally problematic occupation, has emerged in the last two decades the master plans, setting constructive restrictions, through standards that, among other factors, lead to a greater distance between houses and spacing more generous in relation the streets and the limits of the lot.

In terms of reconstruction of Lisbon downtown (after the 1755 earthquake), the plan with its reticulate and regular mesh, did not contemplated block inwards with inhabitable dimensions. Nevertheless, on the works of construction, "caused by division of properties led to the construction of *patios*, authentic community backyards, occupied and lived by people who still inhabit the Baixa Pombalina" Leite 1991.

The conversion of the architectural heritage in the historic city center

Although urban regeneration is a reality in other European countries, in Portugal is not yet a common procedure. Currently, it is not a growing segment within the construction sector, although this one has decreased in volume of new dwellings each year.

The reasons which cause these problems show a larger scale, whose analysis somewhat complex and in some cases subjective in this study, will help to clarify. Among all the problems hindering the process of urban regeneration in the historic core of our cities, we can point out the most significant;

Among other things, in the construction market in Portuguese, there is a huge lack of social awareness of the economic benefits that a proper policy for safeguarding and development of the city can offer the economy and a country of modest dimensions, as Portugal is in Europe.

Analyzing our legislation, we realize that although we have remarkable laws in terms of conceptual development, their application is almost nil due to the lack of regulatory instruments.

From an economic standpoint there is a clear mention the inadequacy of the existing financial and tax incentives as well as shortages of specific lines of credit, contrary to what is

happening to the housing built again, that the overwhelming majority absorbs much of political and property market's attentions.

Finally, there is a mismatch in our industry, as this continues to orient them self, almost obsessively, for the quantitative requirements of the "construction of concrete" in contrast to the marginalized minority of rehabilitation works.

Block inwards

Block inwards in historic areas, while peaces of town, are now generally devalued, as is evident by his frequent neglect and abandonment. With a huge potential urban on these small spaces has borne a healthy concern related to the quality of urban space, as regards the permanence of crossing routes in city centers as we will be able to see in the referred case studies.

Case Studies

The comparative analysis of case studies allows a direct confrontation of the aspects that characterized by facilitating the extrapolation of criteria for the final conclusion.

The good or bad performance of works studied can be seen from the viewpoint of architecture, the use of the equipment and infrastructure, the satisfaction of users and the success of the objectives to which the project through its proposed use.

Four case studies were selected to evaluation, an international and other three portuguese, the last located in Baixa de Lisboa, an area which deserves the attention of this work.

The projects that integrate this selection were chosen for their formal and functional similarities, all showing extra care with the treatment of the interior of key block as the rehabilitation of all adjoining buildings.

Starting with the financing, one of the basic points of any urban renewal is that of the four case studies, there are situations of public investment fully and completely private.

Curiously the one that best demonstrated success in most parameters was the case study of Ingram Square - Glasgow where the investment was mixed in a partnership between a private and a public entity.

It was this meeting of effort that allowed the scale of the intervention of the building alone to grow throughout the quarter, allowing a treatment within the block that would not have been possible without the restoration building with the rest mass that surrounds it.

Held as an example to follow, this expansion of frontiers of an isolated case for the whole block was one of the keys to the work that had financial basis to prosper and allow the medium-term financial return to both entities involved.

The architects responsible for the works (one of the buildings' owners) saw its assets so valued together with all buildings of the block. Simultaneously the public saw another block in the city filled renovated surfaces of shopping and restaurants, new housing (particularly for young graduates) and a common interior space, where living peacefully for the park residents, several circulations of crossing and green spaces for use of residents and visitors.

This case study, in addition to the Império Seguros block in Chiado, also serves as an example to the successful introduction of parking for residents and services.

In the case of Lisbon, this was a really decisive factor in the success of the residential part of the complex, unlike what happened in the case study Block "A" (distanced by less than a hundred meters), where the complete absence of parking or a sheltered place has made the quarter had seen their dwellings occupied by offices gradually over recent years.

The new housing created in the quarter from Glasgow was the one that better fitted into the urban context and better responded to the needs of the historical diversification in terms of the age pyramid. In direct comparison with the case study of the Block "A", it appears that the latter would only have to win if it had been provided housing for young couples or directed by university students, possibly more compatible with the lack of parking and size of fires under initial Conversion Plan.

Finally, a detailed analysis of the interior of the block as public space experienced by all those who showed better performance - the physical performance of the supply of additional light and ventilation - were those most number of points of contact they had with the surrounding streets and visual contact them outwards.

A good example of the proper design of the courtyard is the case study of the Block "A", conversely to what is happening in the case study of the block Empire Insurance, where architectural impositions by the promoters - by introducing innovative concepts of commercial galleries interior - led to the loss of visual contact from the outside to the inside making it uninviting and as such, rarely visited.

Conclusions

Is it worthwhile to rehabilitate the historic city centers?

The urban rehabilitation of historic centers - within the panorama of the housing construction - has proved to be a practice of generating sustainable economic, social, cultural and urban development in cities today.

From the economic point of view is also very beneficial this procedure, since the fix residents in the city center, help to combat suburbanization of the population and consequently the flow in transport commuters.

It must be taken into account also the indirect costs of commuting flows and peak-time, that these costs are reflected in the loss of time for rest or recreation, fewer hours of family contact and negative effects on health and quality of life caused by the stress of several hours per day on transport.

Should not be forgotten the enormous expense of the urban sprawl of metropolitan areas, required by the construction of new services (medical, social, cultural and leisure) and infrastructure to support new residents. These costs of urbanization, faced with the renewal of the urban center, are clearly less compensating, since within the cities, the devices are currently available and in most cases oversized for the number of residents.

The cultural wealth and heritage in old sites, to be valued become economically viable, since it attracts tourists and visitors, generating local jobs and revitalizing the financial center of the city, promoting a long-term sustainable urban development in historic districts.

From the perspective of management, maintenance in the historic core, the occupation within 24 hours of the day for residents, visitors, tourists and workers means that the center is experienced in its entirety, without periods of low utilization governed by hours of business areas commercial and office space.

This time use in extended offers both more security - especially at night - the urban environment of these areas, resulting in the extension of hours of establishments catering and leisure, and the invitation to the pedestrian walk in the night through the streets of the city.

In the specific case of rehabilitation of the interior block, they share with the rest built the same positive points that the process of urban redevelopment. With some variations and features these spaces are essential to the health of the buildings that confined, allowing them to have ventilation and improved availability of sunlight, compared to only blocks with the street front.

Holders of light, sound and experiences very own, unique from case to case, these courtyards have another asset; its ability to be occupied by green spaces, enjoyment of public or semi-public, and provide easy access to the interior of the block for access by emergency vehicles or quick escape from users in case of fire or earthquake.

For these and many other aspects of lesser visibility, it may be said that rehabilitating the historic centers translates into significant gains, in almost all urban and social aspects present in cities today.

Measures and actions

Previously reviewed the issue of urban redevelopment, and found the real benefits implicit in this practice in the preceding paragraphs, must now explain the findings, programmatic and architectural solutions obtained, whose demand has led to the realization of this study.

In the wake of what is presented regarding the meeting of partners in order to adequate funding, those efforts must be channeled so that the rehabilitation is extended when possible to the entire block, rather than individual upgrades, more expensive and with less potential of success.

For the analysis of case studies, the upgrades of blocks most successful were those that allowed a conversion of the block completely, unlike what happened in the case study of the block Empire Insurance in Chiado / Lisbon, where the marginalization of part the building (for a contentious issues with the residents) to cause a division, impossible to contact the interior of the block with one of the streets nearby, damaging the crossing of the complex and jeopardizing a mainstream part of the final success of the work.

As early mentioned, the diversification of uses in buildings covered is essential to good performance from them after work. As such, and in order to fairly settle the interior and exterior spaces of the converted building, it was found through case studies, be a significant added value for controlled release of housing built from scratch, with dimensions designed to get young and new families, where in addition to the rehabilitation process.

The design of architecture itself, it becomes imperative to reduce the minimum intervention, while to ensure the stability and durability of construction, where possible using the materials and labor-traditional (that these materials are quite to offer, including low-cost energy production, durability, thermal inertia, etc.).

Regarding legal taxation and finance of urban redevelopment, it is badly articulated, once the laws in this area, although well developed, are not implemented due to lack of associated regulatory tools.

Attention must be given to the creation of an integrated and coherent policy of conservation of the portuguese heritage. This policy creates a security safeguard, to a simultaneous enhancement of the social and economic development of our cities.

Following the comparative analysis of case studies, there are some points that deserve more attention. One that stands out most is the success achieved through the orchestration of interest between private, business, the owners, local authorities and the residents own state, in a business enterprise.

This communion among several partners showed at the same time to be an effective way to offset the current economic problems experienced in the construction sector, in particular in rehabilitation.

Cooperation between various entities, is another very important aspect, the diversification of uses in the same building or the same set of buildings. This diversification through the introduction of commercial equipment, recreational, cultural or social, makes it possible to meet a greater number of users of all ages, especially among younger people.

References:

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’Hausmann*, 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

RECONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO DE INTERIORES DE QUARTEIRÃO NA BAIXA CHIADO

Dissertação para o Grau de Mestre em Arquitectura

Resumo Alargado

Daniel Freire Borges Martins

Instituto Superior Técnico - Mestrado Integrado em Arquitectura

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

Introdução

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.

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.

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.

O Quarteirão através da História

Como consequência da 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.

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.

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.

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. 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.

Tal como em Barcelona, o plano de intervenção estendeu-se bastante além dos limites da cidade medieval. 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.

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. 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.

No plano de reconstrução da baixa de Lisboa (após o terramoto de 1755), 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.

A reconversão do património arquitectónico nos centros históricos

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.

Analisando a nossa legislação, verificamos que apesar de termos leis notáveis do ponto de vista do desenvolvimento conceptual, 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.

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 do mercado imobiliário.

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.

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.

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.

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 seleccionados 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.

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 edificios 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.

Conclusões

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.

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.

Devem ser levados em conta também os custos indirectos desses 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.

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 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.

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 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.

No seguimento do que se 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.

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.).

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.

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.

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.

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.

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'Hausmann*, 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