



LISBOA

UNIVERSIDADE  
DE LISBOA



FACULDADE DE ARQUITETURA  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA

# ARQUITETURA, REVITALIZAÇÃO E ESPAÇO URBANO

## Reconstruindo Identidades nas Cidades de Almada, Setúbal e Batumi

Doutoramento em Arquitetura  
Especialidade de Conservação e Reabilitação

### VOLUME I

Vanessa Sofia Hilário Norberto

#### Orientadores:

Doutor Carlos Alberto de Assunção Alho,  
Professor Auxiliar, Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa

Doutor Adelino Gonçalves,  
Professor Auxiliar, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra

#### Constituição do Júri:

##### Presidente:

Doutor António Miguel Neves da Silva Santos Leite,  
Professor Auxiliar com Agregação, Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa

##### Vogais:

Doutora Mariana Rita Alberto Rosado Correia,  
Professora Associada, Universidade Portucalense Infante D. Henrique

Doutor Francisco Manuel Camarinhas Serdoura,  
Professor Associado, Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa

Doutor José Gomes Fernandes,  
Professor Auxiliar, Faculdade de Ciência e Tecnologia da Universidade Fernando Pessoa

Doutora Luísa Maria da Conceição dos Reis Paulo,  
Professora Auxiliar, Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa

Doutor Carlos Alberto de Assunção Alho,  
Professor Auxiliar, Faculdade de Arquitetura da Universidade

Tese especialmente elaborada para a obtenção do grau de Doutor

**DOCUMENTO DEFINITIVO**

Lisboa, 2022





LISBOA

UNIVERSIDADE  
DE LISBOA



FACULDADE DE ARQUITETURA  
LISBON SCHOOL OF ARCHITECTURE  
UNIVERSIDADE DE LISBOA

# ARQUITETURA, REVITALIZAÇÃO E ESPAÇO URBANO

## Reconstruindo Identidades nas Cidades de Almada, Setúbal e Batumi

Doutoramento em Arquitetura  
Especialidade de Conservação e Reabilitação

### VOLUME I

Vanessa Sofia Hilário Norberto

#### Orientadores:

Doutor Carlos Alberto de Assunção Alho,  
Professor Auxiliar, Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa

Doutor Adelino Gonçalves,  
Professor Auxiliar, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra

#### Constituição do Júri:

##### Presidente:

Doutor António Miguel Neves da Silva Santos Leite,  
Professor Auxiliar com Agregação, Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa

##### Vogais:

Doutora Mariana Rita Alberto Rosado Correia,  
Professora Associada, Universidade Portucalense Infante D. Henrique

Doutor Francisco Manuel Camarinhas Serdoura,  
Professor Associado, Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa

Doutor José Gomes Fernandes,  
Professor Auxiliar, Faculdade de Ciência e Tecnologia da Universidade Fernando Pessoa

Doutora Luísa Maria da Conceição dos Reis Paulo,  
Professora Auxiliar, Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa

Doutor Carlos Alberto de Assunção Alho,  
Professor Auxiliar, Faculdade de Arquitetura da Universidade

Tese especialmente elaborada para a obtenção do grau de Doutor

**DOCUMENTO DEFINITIVO**

Lisboa, 2022

**Vanessa Sofia Hilário Norberto**

Tese de Doutoramento em Arquitetura orientada pelo Professor  
Doutor Carlos Alberto de Assunção Alho

e pelo Professor Doutor Adelino Gonçalves  
apresentada à Faculdade de Arquitetura, Universidade de Lisboa

## **RESUMO**

Com o passar dos tempos os centros urbanos das cidades começam a dar sinais de vulnerabilidade, perdendo a sua identidade a cada dia que passa. Estes centros designam-se por centros urbanos ‘desvitalizados’ ou ‘em perda’ que carecem urgentemente de programas em sede de Revitalização Urbana.

Até aos dias de hoje a maioria das ações de intervenção urbanística são relacionadas com princípios físicos que promovem o afastamento de importantes dinâmicas de vitalidade e perda de identidade, surgindo os conceitos de renovação urbana, reabilitação, requalificação, que contemplam uma ideia utópica sobre a cidade.

O principal desígnio desta tese é a reconstrução de identidades dos centros urbanos antigos através da definição de diretrizes estratégicas que promovam a transformação de uma área que se encontra desvitalizada, numa área mais atrativa ao investimento, quer ao nível económico, habitacional, social ou cultural.

Essas diretrizes deverão de ir ao encontro do ‘direito à cidade’, promovendo o centro urbano como um espaço de pertença, com valores de cidadania, de ética e de estética e que não incida apenas ao nível funcional.

Neste âmbito é analisada a evolução das políticas urbanas europeias e nacionais contextualizando-o no tema de reabilitação e revitalização urbanas e apresentados alguns casos de sucesso de ações de revitalização urbana aplicadas nos centros urbanos das cidades médias portuárias de Almada, Setúbal e Aveiro, sendo estes imprescindíveis para o conhecimento de situações, métodos e propostas de ação.

(Re) Construindo identidades através da obtenção de ideias criativas e inovadoras contribuirão para a promoção da revitalização urbana e consequente aumento da qualidade de vida da população.

Palavras-Chave: Revitalização Urbana, Renovação Urbana, Requalificação Urbana, Reabilitação Urbana, Identidade.

## **ABSTRACT**

Over time, the urban centres of cities begin to show signs of vulnerability, losing their identity with each passing day.

These centres are called “devitalised” or loss urban centres that urgently need urban revitalization programmes.

The main design of this thesis is the reconstruction of identities of old urban centres through the definition of strategic guidelines that promote the transformation of na área that is devitalised, in na área more attractive to investment, both in economic, housing, social or cultural.

These guidelines should meet the right to the the city, promoting the urban center as a space of belonging, with values of citizenship, ethics and aesthetics and that does not only concern the functional level.

In this context, the evolution of European and national urban policies is analysed, contextualising it in the theme of urban rehabilitation and revitalization in the urban centres of the médium port cities of Almada, Setúbal and Aveiro, which are essencial for the knowledge of situations, methods and proposals for action.

(Re) Building identities by obtaining creative and innovative ideas will contribute to the promotion of urban revitalization and consequente increase in the quality of life of the population.

**Key-words:** Urban Revitalization, Urban Renewal, Urban Requalification, Rehabilitation, Identity.

## **RÉSUMÉ**

Au fil du temps, les centres urbains des villes commencent à montrer des signes de vulnérabilité, perdant leur identité chaque jour qui passe. Ces centres sont appelés centres urbains «dévitalisés» ou «à perte» qui ont un besoin urgent de programmes dans le contexte de la revitalisation urbaine.

Jusqu'à aujourd'hui, la plupart des actions d'intervention urbaine sont liées à des principes physiques qui favorisent la suppression des dynamiques de vitalité et de perte d'identité, donnant naissance aux concepts de rénovation urbaine, de réhabilitation et de requalification, qui envisagent une idée utopique de la ville.

L'objectif principal de cette thèse est la reconstruction des identités des centres urbains anciens à travers la définition d'orientations stratégiques qui favorisent la transformation d'un territoire dévitalisé, dans un domaine plus attractif pour les investissements, que ce soit au niveau économique, du logement, social ou culturel.

Ces lignes directrices doivent répondre au «droit à la ville», en promouvant le centre urbain comme un espace d'appartenance, avec des valeurs de citoyenneté, d'éthique et d'esthétique et qui ne se concentre pas uniquement sur le niveau fonctionnel.

Dans ce contexte, l'évolution des politiques urbaines européennes et nationales est analysée, la contextualisant dans le thème de la réhabilitation et de la revitalisation urbaines et présentant quelques cas de succès d'actions de revitalisation urbaine appliquées dans les centres urbains des villes portuaires moyennes d'Almada, Setúbal et Aveiro, qui sont essentiels pour la connaissance des situations, des méthodes et des propositions d'action.

(Re) Construire des identités en obtenant des idées créatives et innovantes contribuera à la promotion de la revitalisation urbaine et à l'augmentation conséquente de la qualité de vie de la population.

**Mots-clés:** Revitalisation Urbaine, Rénovation Urbaine, Requalification Urbaine, Réhabilitation Urbaine, Identité.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao longo dos anos de trabalho que resultaram nesta tese, várias pessoas e instituições me ajudaram, ensinaram e apoiaram. Agora que alcanço os meus objetivos não posso deixar de reconhecê-los.

Começo por agradecer aos meus pais José e Raquel, à minha irmã Telma pelo apoio constante e otimismo sempre demonstrado durante este percurso e essencialmente pelos momentos em que não pude estar presente nas suas vidas.

Agradeço ao meu orientador Doutor Arquiteto Carlos Alho pelo entusiasmo demonstrado pelo tema e pelo apoio prestado.

O meu reconhecimento ao orientador Doutor Arquiteto Adelino Gonçalves pelo tempo dedicado e pelas constantes orientações e rigorosas retificações propostas ao meu trabalho.

À minha amiga e colega Ema Abreu um agradecimento sincero pelo companheirismo e pela força constante que me deu, durante os longos períodos extenuantes que duraram não apenas meses, mas anos, para continuar e concluir esta tese. Desejo-te o dobro do que me desejas!

Mais uma vez, obrigada a todos pelo incentivo e por acreditarem no meu projeto de tese.

## **ACKNOWLEDGEMENTS**

Over the years of the work resulted in this thesis, several people and institutions have helped me, taught me and supported me along this journey. Now that I have accomplished my goal, I must recognize them all.

I begin by thanking my parents José and Raquel and my sister Telma for the constant support and optimism always shown along the way the preparation of the dissertation and essentially for the moments I could not be present in their lives.

I thank to my advisor Doctor Architect Carlos Alho for the enthusiasm shown by the theme and for the support provided.

My recognition to the adviser Doctor Architect Adelino Gonçalves for the dedicated time and the constant guidelines and rigorous corrections proposed to my work.

To my friend and colleague Ema Abreu a sincere thanks for the companionship and the constant strength she gave me during the long strenuous periods that lasted not only months, but years, to continue and complete this thesis. I wish you twice as much as you want!

Once again, thank you all for the encouragement and for believing in the conclusion of this thesis.

## **REMERCIEMENTS**

Au fil des années de travail qui ont abouti à cette thèse, plusieurs personnes et institutions m'ont aidé, enseigné et soutenu. Maintenant que j'ai atteint mes objectifs, je ne peux m'empêcher de les reconnaître.

Je commence par remercier mes parents José et Raquel, ma sœur Telma pour le soutien constant et l'optimisme toujours manifestés au cours de la préparation de la thèse et essentiellement pour les moments où je n'ai pas pu être présent dans leur vie.

Je remercie mon conseiller le Docteur Architecte Carlos Alho pour l'enthousiasme manifesté par le thème et pour le soutien apporté.

Je remercie le conseiller Docteur Architecte Adelino Gonçalves pour le temps consacré et pour les orientations constantes et les rectifications rigoureuses proposées à mon travail.

À mon amie et collègue Ema Abreu un sincère merci pour la compagnie et pour la force constante qu'elle m'a donné, pendant les longues périodes difficiles qui ont duré non seulement des mois, mais des années, pour continuer et conclure cette thèse. Je te souhaite deux fois plus que tu me le souhaites!

Encore une fois, merci à tous pour les encouragements et pour avoir cru en la conclusion de cette thèse.

## **ABREVIATURAS E ACRÓNIMOS**

ACRRU - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística  
AIP - Áreas de Intervenção Prioritária  
AOR - Áreas de Operações de Revitalização  
ARU - Área de Reabilitação Urbana  
CEU - Conselho Europeu de Urbanistas  
CIAM - Congresso Internacional de Arquitetura Moderna  
CMS - Câmara Municipal de Setúbal  
DGOTDU - Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano  
DGPC - Direção Geral do Património Construído  
DL - Decreto de lei  
EG - Estrutura de Gestão do IFRRU 2020  
FEEI - Fundos Europeus Estruturais e de Investimento  
IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas  
GTL - Gabinete Técnico local  
ICOM - Conselho Internacional dos Museus  
ICOMOS - Conselho Internacional dos Monumentos e dos Sítios  
ICCROM - Centro Internacional para o Estudo da Preservação e Restauro de Bens Culturais  
IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana  
IEP - Instituto das Estradas de Portugal  
IGT - Instrumento de gestão territorial  
IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis  
INE - Instituto Nacional de Estatística  
INH - Instituto Nacional de Habitação  
JESSICA - Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas  
ORU - Operação de Reabilitação Urbana  
OCDE - Organização para a Cooperação e o Desenvolvimento Económico  
PARU - Planos de Ação para a Regeneração Urbana  
PAICD - Plano de ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas  
PDM - Plano Diretor Municipal  
PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento  
PEH - Plano Estratégico da Habitação

PGU - Plano Geral de Urbanização

PII - Programa integrado de intervenção

PMOT - Plano Municipal de Ordenamento do TerritórioPO -  
Programa Operacional

POLIS - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de CidadesPOOC -  
Plano de Ordenamento da Orla Costeira

POSEUR - Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos RecursosPP -  
Plano de Pormenor

PPP - Parceria Público-Privada

PRAUD - Programa de Recuperação de Áreas Urbanas DegradadasPRID -  
Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados PROCOM -  
Programa de apoio ao comércio

PROHABITA - Programa de Financiamento para Acesso à Habitação Propriedade HorizontalPRU -  
Programa de Reabilitação Urbana

PU - Plano de Urbanização

RCM - Resolução de Conselho de Ministros

RECRIA - Regime especial de comparticipação na recuperação de imóveis arrendados

RECRIPH - Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de PrédiosUrbanos  
em Regime de Propriedade Horizontal

REHABITA - Regime de apoio à recuperação habitacional em áreas urbanas antigasRJUE -  
Regime jurídico da Urbanização e da Edificação

SOLARH - Programa de solidariedade e apoio à recuperação de habitaçãoSRU -  
Sociedade de Reabilitação Urbana

SWOT - Strengths / Weaknesses / Opportunities / Threats

TERCUD - Centro de Estudos do Território, Cultura e Desenvolvimento

TRIU - Taxa municipal pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticasEU - União  
Europeia

UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e CulturaUOPG -  
Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

ZH - Zona Histórica

ZIP - Zona de Intervenção Prioritária

# INDICE GERAL

## VOLUME I

RESUMO	v
ABSTRACT	vi
RÉSUMÉ	vii
AGRADECIMENTOS	viii
ACKNOWLEDGEMENTS	ix
REMERCIEMENTS	x
ABREVIATURAS E ACRÓNIMOS	xi
ÍNDICE DAS FIGURAS	xvi
ÍNDICE DOS QUADROS	xxii
ÍNDICE DOS GRÁFICOS	xxiii
<b>PARTE I. INTRODUÇÃO</b>	<b>1</b>
<b>1.1. NOTA INTRODUTÓRIA</b>	<b>1</b>
Enquadramento	2
Questões relevantes para a investigação	8
Objetivos de estudo	9
Contribuição e relevância do trabalho	11
Limitações do Trabalho	14
Síntese	15
<b>1.2. METODOLOGIA DE INVESTIGAÇÃO</b>	<b>16</b>
Introdução	16
Metodologia do Trabalho	17
Estrutura e Organização do Trabalho	18
Estrutura e Organização dos Capítulos	22
Síntese	26
<b>PARTE II. REVITALIZAÇÃO URBANA: CONCEITOS, EVOLUÇÃO E POLÍTICAS</b>	<b>27</b>
<b>2.1. CONCEITOS INSTRUMENTAIS NO ÂMBITO DA REVITALIZAÇÃO URBANA</b>	<b>27</b>
O conceito de centro urbano	27
A Evolução dos centros urbanos	30
A Reabilitação Urbana	31
A Revitalização Urbana	35
A Requalificação Urbana	42
A Renovação Urbana	43
O Espaço Público	45
<b>2.2. A IDENTIDADE COMO CONCEITO OPERATÓRIO</b>	<b>51</b>
<b>2.3. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E LEGAL DA REVITALIZAÇÃO URBANA: DOS ANOS TRINTA À ATUALIDADE NA EUROPA</b>	<b>54</b>
Enquadramento da Revitalização Urbana no contexto Europeu	54
A Revitalização Urbana e o Movimento Moderno	54
A Problemática do Centro Urbano nos Anos 60	56
O Caso de Bolonha	57
Enquadramento Legal da Revitalização Urbana na Europa	64
O Fenómeno da Expansão Urbana e a Necessidade de Mitigação da Desertificação dos Centros Urbanos	64
A Integração dos Centros Históricos nos anos 90	65
As Políticas Urbanas Relativas à Estrutura Física da Cidade	67

A Participação na Revitalização Urbana	71
As iniciativas e Políticas Europeias nas Primeiras décadas do Século XXI	76
Síntese da Evolução das Políticas Urbanas na União Europeia	80
<b>2.4. A REVITALIZAÇÃO URBANA EM PORTUGAL DESDE OS ANOS TRINTA À ATUALIDADE</b>	<b>84</b>
A revitalização urbana em Portugal	84
Para um Diagnóstico da Revitalização Urbana em Portugal	84
As Políticas de Ordenamento Territorial e o seu Enquadramento Legal	86
As Políticas de Reabilitação Urbana	97
Programas, Estratégias e Ações de Revitalização Urbana	101
<i>Os Programas de Reabilitação e Requalificação Urbanas</i>	101
 <b>PARTE III. CONTRIBUIÇÕES PARA O ESTUDO DA REVITALIZAÇÃO URBANA: OS CASOS DE ALMADA, SETÚBAL E AVEIRO</b>	 <b>105</b>
 <b>3.1. O CASO DE ESTUDO DE ALMADA</b>	 <b>106</b>
Almada, a Cidade Ribeirinha da Liberdade	106
Diagnóstico Prospetivo de Almada	113
A Arquitetura e o Edificado Existente em Almada	113
O Espaço Público em Almada	115
Estratégias e Ações de Revitalização em Almada	117
A Arquitetura na Revitalização Urbana de Almada	122
A Iniciativa Pública na Reabilitação do Edificado	128
A iniciativa Privada e os Apoios na Reabilitação do Edificado	129
O Desenho Urbano na Revitalização de Almada	136
Em busca de uma Identidade em Almada	151
 <b>3.2. O CASO DE ESTUDO DE SETÚBAL</b>	 <b>156</b>
Setúbal, a Cidade do Mar	156
Diagnóstico Prospetivo de Setúbal	163
A Arquitetura e o Edificado Existente em Setúbal	163
O Espaço Público em Setúbal	167
Estratégias e Ações de Revitalização em Setúbal	169
A Arquitetura na Revitalização Urbana de Setúbal	177
<i>A Iniciativa Pública na Reabilitação do Edificado</i>	178
<i>A iniciativa Privada e os Apoios na Reabilitação do Edificado</i>	185
O Desenho Urbano na Revitalização de Setúbal	186
Em busca de uma Identidade em Setúbal	196
 <b>3.3. O CASO DE ESTUDO DE AVEIRO</b>	 <b>199</b>
Aveiro, a Cidade dos Canais	199
Diagnóstico Prospetivo de Aveiro	206
<i>A Arquitetura e o Edificado Existente em Aveiro</i>	206
<i>O Espaço Público em Aveiro</i>	207
Estratégias e Ações de Revitalização em Aveiro	208
A Arquitetura na Revitalização Urbana de Aveiro	211
<i>A Iniciativa Pública na Reabilitação do Edificado</i>	213
<i>A iniciativa Privada e os Apoios na Reabilitação do Edificado</i>	217
O Desenho Urbano na Revitalização de Aveiro	224
Em busca de uma Identidade em Aveiro	234
 <b>3.4. OUTROS CASOS DE CENTROS URBANOS REVITALIZADOS</b>	 <b>236</b>
O exemplo do Centro Urbano de Batumi	237
O exemplo do Centro Urbano de Bruges	241
O exemplo do Centro Urbano de Chester	243

<b>PARTE IV. (RE) CONSTRUÍNDO IDENTIDADES NA REVITALIZAÇÃO URBANA</b>	244
<b>4.1. ANÁLISE COMPARATIVA DOS CASOS DE ESTUDO</b>	245
Os Inquéritos à população dos casos de estudo e resultados	247
<b>4.2. A IDENTIDADE NA REVITALIZAÇÃO DOS CENTROS URBANOS DE ALMADA, SETÚBAL E AVEIRO</b>	262
Conclusões	263
Notas e Recomendações	266
Perspetivas de Futuro	271
<b>BIBLIOGRAFIA E FONTES DOCUMENTAIS</b>	272
<b>VOLUME II</b>	
<b>ANEXOS</b>	279
<b>ANEXO I. O CASO DE ESTUDO DE ALMADA</b>	306
Fichas de caracterização do edificado de Almada (Cacilhas)	306
Fichas de Projeto de Requalificação Urbana de Almada (Cacilhas)	343
<b>ANEXO II. O CASO DE ESTUDO DE SETÚBAL</b>	355
Fichas de caracterização do edificado de Setúbal	355
Fichas de Projeto de Requalificação Urbana de Setúbal	374
<b>ANEXO III. O CASO DE ESTUDO DE AVEIRO</b>	389
Fichas de caracterização do edificado de Aveiro	389
Fichas de Projeto de Requalificação Urbana de Aveiro	400
<b>ANEXO IV. OUTROS CASOS DE REVITALIZAÇÃO URBANA</b>	
Caso de Batumi, Geórgia	406
Caso de Bruges, Bélgica	409
Caso de Chester, Reino Unido	412
<b>ANEXO V. ANÁLISE COMPARATIVA DOS CASOS DE ESTUDO</b>	415
Inquérito à População Local de Almada (Cacilhas), Setúbal e Aveiro	415

## **ÍNDICE DE FIGURAS**

**Figura n.º 1.** Fluxograma do resumo da pesquisa.

**Figura n.º 2.** Fluxograma explicativo da organização da Tese.

**Figura n.º 3.** Fluxograma explicativo da Parte I e Parte II da Tese.

**Figura n.º 4.** Fluxograma explicativo da Parte III da Tese.

**Figura n.º 5.** Fluxograma explicativo da Parte IV da Tese.

**Figura n.º 6.** Imagem aérea do Centro urbano de Almada.

**Figura n.º 7.** Imagem de Almada com incidência no Cristo Rei.

**Figura n.º 8.** Perímetro da ARU de Cacilhas.

**Figura n.º 9.** Vista aérea de Almada com incidência na Ponte 25 de Abril.

**Figura n.º 10.** Boletim Municipal de Março 2011.

**Figura n.º 11.** Capa do Boletim Municipal de Junho de 2016.

**Figura n.º 12.** Boletim Municipal de Maio de 2016, página 24.

**Figura n.º 13.** Cartaz do II Congresso de Almada. Pensar o futuro com participação e proximidade.

**Figura n.º 14.** Antigo Quartel dos Bombeiros visto do Largo do Poço, em Cacilhas, Paulo Emílio Guedes & Saraiva, 03, Década de 1900. Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa.

**Figura n.º 15.** Edifício do Turismo, reabilitação do antigo Quartel de Bombeiros. Fonte: <https://mapio.net/pic/p-41947935/>.

**Figura n.º 16.** Antigo Quartel, Bombeiros Voluntários de Cacilhas, por volta de 1960 (?). Fonte: ed. desconhecido.

**Figura n.º 17.** Edifício do Turismo, reabilitação do antigo Quartel de Bombeiros. Fonte: fotografia da autora.

**Figura n.º 18.** Principais objetivos da ARU de Cacilhas. Boletim de Almada n.º 227 maio de 2016 – Capa, página 14, 16 e 18.

**Figura n.º 19.** Apresentação no Boletim do Programa de Apoios à Reabilitação para os Privados. Listagem das condições de candidatura e dos objetivos do programa. Boletim n.º 169 - Março de 2011 – páginas 16, 17, 18 e 19.

**Figura n.º 20.** Programa de Incentivos e apoios à Reabilitação de edifícios no centro histórico. Fonte: Boletim Municipal.

**Figura n.º 21.** Boletim Municipal reporta Investimentos na ordem de 10 milhões de euros para as candidaturas dos privados à reabilitação. Fonte: Boletim n.º 239 junho de 2017 página 4.

**Figura n.º 22.** Esquízo da entrada na Rua Cândido dos Reis.

**Figura n.º 23.**Rua Cândido dos Reis.

**Figura n.º 24.**Imagem de obras na Rua Cândido dos Reis.

**Figura n.º 25.**Imagem de obras na Rua Cândido dos Reis.

**Figura n.º 26.**Imagem da obra concluída. Pormenor do desenho dos pavimentos na Rua Cândido dos Reis.

**Figura n.º 27.**Imagem da obra concluída.

**Figura n.º 28.**Planta do Projeto de Pedonalização da Rua Cândido dos Reis, Alçado Norte e Alçado Sul da Rua.

**Figura n.º 29.**A intenção de Devolver aos peões a Rua Cândido dos Reis faz Notícia de Jornal. Notícias de Almada, entrevista. Susana Mendes / F.F. de 18 de março de 2002.

**Figura n.º 30.**Esquiço de parte do alçado norte da Rua Cândido dos Reis. Desenho da autora.

**Figura n.º 31.**Estado de Conservação dos Edifícios (2011).

**Figura n.º 32.**Estado de Conservação dos Edifícios (2019).

**Figura n.º 33.**Estado de Ocupação dos Edifícios (2011).

**Figura n.º 34.**Estado de Ocupação dos Edifícios (2019).

**Figura n.º 35.**Rua Cândido dos Reis n.º 37-39. Antes da Intervenção.

**Figura n.º 36.**Rua Cândido dos Reis n.º 37-39. Depois da Intervenção.

**Figura n.º 37.**Rua Cândido dos Reis n.º 120-128. Antes da Intervenção.

**Figura n.º 38.**Rua Cândido dos Reis n.º 120-128. Depois da Intervenção.

**Figura n.º 39.**Rua Cândido dos Reis n.º 140-142. Antes da Intervenção.

**Figura n.º 40.**Rua Cândido dos Reis n.º 140-142 Depois da Intervenção.

**Figura n.º 11.**Rua Elias Garcia n.º 2 – 6. Antes da Intervenção.

**Figura n.º 42.**Rua Elias Garcia n.º 2 – 6. Depois da Intervenção.

**Figura n.º 43.**Largo dos Bombeiros Voluntários. Fonte: Câmara Municipal de Almada.

**Figura n.º 44.**Largo dos Bombeiros Voluntários.

**Figura n.º 45.**Largo Costa Pinto, Cacilhas, década de 1900. ed. Martins & Silva, 18. Fonte: Delcampe

**Figura n.º 46.**Largo Costa Pinto vista geral, década de 1920, ed. José Pinto Gonçalves. Fonte: Delcampe – Boss postcard.

**Figura n.º 47.**Cacilhas, Almada, Largo Costa Pinto, ed. José Pinto Gonçalves, década de 1920.

**Figura n.º 48.**Cacilhas, Largo do Costa Pinto, 1946. Fonte: [Almada virtual: Março 2015 \(almada-virtual-museum.blogspot.com\)](http://almada-virtual-museum.blogspot.com).

**Figura n.º 49.**Largo Alfredo Diniz, com vista sobre Lisboa, ed. Postal foto, 468, década de 1950.

**Figura n.º 50.**Imagem aérea de Cacilhas com indicação do Largo Alfredo Diniz.

**Figura n.º 51.**Vista aérea de Cacilhas com indicação do Largo Alfredo Diniz,2016. Fonte: imagem de drone feita pela autora.

**Figura n.º 52.**Vista aérea de Cacilhas com indicação do Largo Alfredo Diniz, 2016. Fonte:imagem de drone feita pela autora.

**Figura n.º 53.**Vista aérea sobre o Cais do Ginjal. Fonte: imagem de drone feita pela autora.

**Figura n.º 54.**Imagem panorâmica do Cais do Ginjal incluindo Cacilhas. Fonte: Câmara Municipal de Almada.2018.

**Figura n.º 55.**Planta geral do Plano de Pormenor do Ginjal. Fonte: Fonte: Câmara Municipal de Almada.

**Figura n.º 56.**Planta geral do Plano de Pormenor. Fonte: Fonte: Câmara Municipal de Almada.

**Figura n.º 57.**Extrato do Plano de Almada Nascente – A Cidade da Água. Planta de Zonamento.Fonte: Câmara Municipal de Almada

**Figura n.º 58.**Conjunto Industrial do Caramujo Romeira. Imagem do antes da obra (2016).

**Figura n.º 59.**Conjunto Industrial do Caramujo Romeira. Imagem do após obra (2018).

**Figura n.º 60.**Vista de Setúbal. Fonte: [www.googlemaps.pt](http://www.googlemaps.pt).

**Figura n.º 61.**Vista aérea de Setúbal. Fonte: <https://sig.mun-setubal.pt/websigsetubal/>.

**Figura n.º 62.**Planta com a delimitação da área de estudo equivalente à Área de Reabilitação Urbana de Setúbal (ARU).

**Figura n.º 63.**Programa Integrado de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Setúbal (ReSet).

**Figura n.º 64.**Planta com indicação dos projetos abrangidos pelo Programa ReSet.

**Figura n.º 65.**Planta do Centro Urbano com indicação da localização dos equipamentos culturais(planta elaborada pela autora).

**Figura n.º 66.**Escola de Hotelaria e Turismo de Setúbal. Fonte: Autora. Maio de 2019.

**Figura n.º 67.**Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal. Fonte: Autora. Maio de2019.

**Figura n.º 68.**Biblioteca Municipal de Setúbal. Fonte: Autora. Maio de 2019.

**Figura n.º 69.**Fórum Municipal Luísa Todi. Fonte: Autora. Abril de 2017.

**Figura n.º 70.**Casa da Baía. Fonte: Autora. Abril de 2018.

**Figura n.º 71.**Mercado Municipal do Livramento. Fonte: Autora. Abril de 2020.

**Figura n.º 72.**Casa do Largo. Fonte: Autora. Maio de 2019.

**Figura n.º 73.**Casa de Luísa Todi. Fonte: Autora. Abril de 2017.

**Figura n.º 74.**Casa do Bocage. Fonte: Autora. Abril de 2017.

- Figura n.º 75.**Casa das 4 Cabeças. Fonte: Autora. Maio de 2019.
- Figura n.º 76.**Edifício Municipal dos Paços do Concelho Fonte: Autora. Maio de 2019.
- Figura n.º 77.**Casa da Cultura. Fonte: Autora. Abril de 2017.
- Figura n.º 78.**Galeria de Arte Municipal. Fonte: Autora. Abril de 2018.
- Figura n.º 79.**Edifício da Casa do Corpo Santo. Fonte: Autora. Maio 2019.
- Figura n.º 80.**Igreja Matriz de São Julião. Fonte: Autora. Junho de 2016.
- Figura n.º 81.**Sociedade Cultural e Recreativa Capricho Setubalense. Fonte: Autora. Maio de 2019
- Figura n.º 82.**Edifício do Restaurante “Sem horas” Fonte: Autora. Maio de 2019.
- Figura n.º 83.**Palácio Feu Guião. Fonte: Autora. Abril de 2019.
- Figura n.º 84.**Imagem da Avenida Luísa Todi. Fonte: Autora. Abril 2016.
- Figura n.º 85.**Vista aérea da Praça José Afonso. 2018. Fonte: maps.google.com.
- Figura n.º 86.**Pórtico onde decorrem os espetáculos, localizado na Praça José Afonso.2018.Fonte: Câmara Municipal de Setúbal
- Figura n.º 87.**Praça do Bocage. Fonte: Autora. Abril de 2014.
- Figura n.º 88.**Largo da Misericórdia requalificado. Fonte: Autora. Maio de 2019.
- Figura n.º 89.**Largo Francisco Soveral. Fonte: Autora. Maio de 2019.
- Figura n.º 90.**Parque Urbano de Albarquel. Fonte: Autora. Maio de 2018.
- Figura n.º 91.**Arranjo paisagístico da zona ribeirinha
- Figura n.º 92.**Largo da Palmeira requalificado. Fonte: Autora. Maio de 2019.
- Figura n.º 93.**Praça Miguel Bombarda. Fonte: Autora. Outubro de 2020.
- Figura n.º 94.**Jardim do Bonfim. Fonte: Autora. Maio de 2019.
- Figura n.º 95.**Parque Urbano da Várzea. Fonte: Fonte: Autora. Maio de 2019.
- Figura n.º 96.**Terminal Interface de Setúbal. Fonte: Câmara Municipal de Setúbal. Maio de 2019.
- Figura n.º 97.**Imagem do Projeto da futura Biblioteca Pública Municipal de Setúbal, a edificar noLargo José Afonso. Fonte: <https://espacodearquitetura.com/projetos/biblioteca-municipal-de-setubal/>. Visitada a 15 de março de 2022.
- Figura n.º 98.**Imagem do futuro projeto da marina de Setúbal. Fonte: <https://construir.pt/2018/03/02/>. Visitada a 17 de outubro de 2021.
- Figura n.º 99.**Vista do Centro de Urbano de Aveiro. Fonte: <https://earth.google.com/>.
- Figura n.º 100.**Vista do Centro de Urbano de Aveiro. Fonte: <https://earth.google.com/>.
- Figura n.º 101.**Imagem aérea com indicação da área da ARU de Aveiro. Fonte: CMA.

**Figura n.º 102.**Planta com indicação da área da ARU de Aveiro representado a encarnado.Fonte: CMA.

**Figura n.º 103.**Planta com indicação da área da ARU de Aveiro sobreposta com o núcleo histórico. Fonte: CMA.

**Figura n.º 104.**Boletim Municipal de Aveiro n.º 12 - março 2019, capa e páginas 4 e 5.

**Figura n.º 105.**Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 15 – dezembro de 2019, página 9.

**Figura n.º 106.**Alçado Principal do Antigo Edifício da Estação da CP. Fonte: Autora. Abril de 2022.

**Figura n.º 107.**Alçado Principal do Antigo Edifício da Capitania do Porto de Aveiro. Atual. Assembleia Municipal de Aveiro. Fonte: Autora. Abril de 2022.

**Figura n.º 108.**Alçado Principal da Casa Major Pessoa (Museu de Arte Nova). Fonte: Autora. Abril de 2022.

**Figura n.º 109.**Alçado Principal do Edifício Fernando Távora. Fonte: Autora. Abril de 2022.

**Figura n.º 110.**Alçado Principal da Igreja das Barrocas. Fonte: Autora. Abril de 2022.

**Figura n.º 111.**Alçado Lateral da Igreja das Barrocas. Fonte: Autora. Abril de 2022.

**Figura n.º 112.**Alçado Principal do Museu da Cidade de Aveiro. Fonte: Autora. Abril de 2022.

**Figura n.º 113.**Alçado Principal do Edifício na Casa dos “Ovos Moles”. Fonte: Autora. Abril de 2022.

**Figura n.º 114.**Alçado Principal do Edifício Arte Nova. Fonte: Autora. Abril de 2022.

**Figura n.º 115.**Alçado Principal do Edifício do Rossio. Fonte: Autora. Abril de 2022.

**Figura n.º 116.**Alçado Principal do Edifício da Residência do Arquiteto Silva Rocha. Fonte: Autora. Abril de 2022.

**Figura n.º 117.**Imagem do Projeto do Rossio. Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 15 – dezembro de 2019, página 22.

**Figura n.º 118.**Projeto da Praça do Rossio. Fonte: <https://litoralmagazine.com/largo-do-rossio-ribau-esteves/>. Visitada a 15 de março de 2022.

**Figura n.º 119.**Projeto da Requalificação do Rossio e Envolvente. Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 17 – junho de 2020, página 16. Visitada a 15 de março de 2022.

**Figura n.º 120.**Projeto da Requalificação do Rossio e Envolvente. Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 17 – junho de 2020, página 16. Visitada a 15 de março de 2022.

**Figura n.º 121.**Perspetiva digital da Avenida Dr. Lourenço Peixinho. Fonte: <https://www.cm-Aveiro.pt/municipio/comunicacao/noticias/arquivo/noticia/projeto-de-requalificacao-da-av-dr-lourenco-peixinho>. Visitada a 15 de março de 2022.

**Figura n.º 122.**Avenida Dr. Lourenço Peixinho. Antes da Intervenção. Fonte: <https://www.cm-Aveiro.pt/municipio/comunicacao/noticias/arquivo/noticia/avenida-dr-lourenco-peixinho-condicionamento-de-transito>. Visitada a 15 de março de 2022.

**Figura n.º 123.**Avenida Dr. Lourenço Peixinho. Durante a Intervenção: <https://www.cm-Aveiro.pt/municipio/>. Visitada a 15 de março de 2022.

**Figura n.º 124.** Projeto da Avenida Dr. Lourenço Peixinho. Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 15 – dezembro de 2019, página 8.

**Figura n.º 125.** Avenida Almirante Cândido Reis. Antes da Intervenção. Fonte: [REQUALIFICAÇÃO DA R. ALMIRANTE CÂNDIDO DOS REIS | Câmara Municipal de Aveiro \(cm-aveiro.pt\)](#). Visitada a 15 de março de 2022.

**Figura n.º 126.** Projeto da Reabilitação da Rua do Gravito e do Largo das 5 Bicas. Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 17 – junho de 2020, página 16.

**Figura n.º 127.** Rua do Gravito e da Rua do Carmo. Antes da Intervenção. Fonte: [REABILITAÇÃO DA RUA DO GRAVITO E DA RUA DO CARMO | Câmara Municipal de Aveiro \(cm-aveiro.pt\)](#). Visitada a 15 de março de 2022.

**Figura n.º 128.** Projeto do Café-Esplanada do Jardim do Largo da Fonte Nova, Projeto da Reabilitação da Rua do Gravito e da Rua do Carmo e Projeto de Requalificação da Rua Almirante Cândido dos Reis. Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 14 – setembro de 2019, Capa.

**Figura n.º 129.** Projeto do Café-Esplanada do Jardim do Largo da Fonte Nova, Projeto da Reabilitação da Rua do Gravito e da Rua do Carmo e Projeto de Requalificação da Rua Almirante Cândido dos Reis. Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 14 – setembro de 2019, página 11.

**Figura n.º 130.** Café-Esplanada do Jardim do Largo da Fonte Nova. Fonte: [EXPLORAÇÃO DO CAFÉ-ESPLANADA DO JARDIM DO LARGO DA FONTE NOVA | Câmara Municipal de Aveiro \(cm-aveiro.pt\)](#). Visitada a 15 de março de 2022.

## **ÍNDICE DE QUADROS**

**Quadro n.º 1.**Tipologias do Espaço Público – Elaborado pela autora. Adaptado do Livro “O Sentido da Cidade” (adaptado de Brandão; 2011, página 35)

**Quadro n.º 2.**Estratégias do Espaço Público para a Identidade Urbana – Elaborado pela autora. Adaptado do Livro “O Sentido da Cidade” (adaptado de Brandão; 2011, página 35)

**Quadro n.º 1.**Evolução das Políticas Urbanas na União Europeia de 1990 a 2000

**Quadro n.º 2.**Evolução das Políticas Urbanas na União Europeia de 2000 a 2021.

**Quadro n.º 5.**Configuração geral da Política de Cidades POLIS XXI no período de 2007-2013.

**Quadro n.º 6.**Análise SWOT de Almada (Freguesia de Cacilhas)

**Quadro n.º 7.**Indicação do Nível de Conservação dos Edifícios e do Estado de Ocupação dos Edifícios e Frações. Adaptado pela autora. (\*) Existem 4 frações que se encontram em obra.

**Quadro n.º 8.**Modelo Organizacional da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana e Espaços Públicos do Município de Almada

**Quadro n.º 9.**Síntese da Análise SWOT de Setúbal.

**Quadro n.º 10.**Imposto Municipal sobre Imóveis de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (R.J.R.U.).

**Quadro n.º 11.**Síntese da análise SWOT de Aveiro

**Quadro n.º 12.**Quadro dos Benefícios Fiscais. Adaptado pela autora do Documento da Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Aveiro. 2016.

**Quadro n.º 13.**Síntese dos Projetos de Beneficiação e Conservação, Reabilitação do Edificado e Requalificação dos Espaços Públicos dos Casos de Estudo

**Quadro Síntese n.º 14.**Resultado dos Inquéritos efetuados à População de Almada, Setúbal e Aveiro.

## **ÍNDICE DE GRÁFICOS**

**Gráfico 1.** Resultados da Questão n.º 1: *“No seu ponto de vista o Centro urbano é considerado um lugar...”*.

**Gráfico 2.** Resultados da Questão n.º 2: *“Refira os aspetos positivos no Centro urbano (área da ARU), para o qual são dadas várias hipóteses como...”*

**Gráfico 3.** Resultados da Questão n.º 8: *“Quais os aspetos que a população considera mais importante na conceção de ideias criativas e inovadoras a aplicar no Centro urbano...”*.

**Gráfico 4.** Resultados da Questão n.º 9: *“Para criar um Centro urbano mais inclusivo e acima de tudo mais preparado para o futuro, escolha as seguintes opções...”*.

## PARTE I. INTRODUÇÃO

### 1.1. NOTA INTRODUTÓRIA

Esta dissertação está inserida no âmbito da conclusão do Doutoramento em Arquitetura pela Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa.

Este capítulo expõe um primeiro enquadramento da dissertação, apresentando os objetivos, a justificação do tema, a contribuição e relevância e o desenvolvimento dos trabalhos. Destaca-se a apresentação de um fluxograma que permite visualizar a organização da dissertação.

Nesta nota introdutória deverá ser referido que, no seguimento da reunião anterior ao Ato Público da Defesa da Tese de Doutoramento da qual foi lavrada a respetiva Ata, foi atribuído um prazo de 120 dias úteis para proceder à reformulação do documento.

Nesse sentido, foi sugerido que a estrutura da tese fosse reformulada e que o caso de estudo de Batumi fosse substituído pelo caso de estudo de Aveiro, tendo essa sugestão ter sido aceite pela autora.

O documento passa agora a integrar o caso de estudo de Aveiro, passando a contemplar o título: ARQUITETURA, REVITALIZAÇÃO E ESPAÇO URBANO. Reconstruindo Identidades nas Cidades de Almada, Setúbal e Aveiro.

Porém, por questões de legalidade e de acordo com o Regulamento de Estudos de Pós-Graduação da Universidade de Lisboa, não é permitida a alteração do Título após a admissão a Provas Públicas de Doutoramento, pelo que se mantém na capa o Título inicial: *ARQUITETURA, REVITALIZAÇÃO E ESPAÇO URBANO. Reconstruindo Identidades nas Cidades de Almada, Setúbal e Batumi.*

Pese embora, tenha havido esta substituição de estudo de caso, o centro urbano de Batumi na Geórgia é ainda contemplado no capítulo oitavo referente a “Outros casos de revitalização urbana” considerados relevantes e que merecem ser destacados, à semelhança dos centros urbanos de Chester no Reino Unido e Bruges na Bélgica.

## ***Enquadramento***

Através do processo de industrialização e urbanização em massa, as cidades começaram a centralizar vários problemas relativos à exclusão social, ao desemprego, à solidão, à insegurança, à poluição e à degradação do parque edificado.

Relacionado com o aumento da urbanização associado às condições produtivas, sociais e tecnológicas, emergiram novos problemas ao nível territorial, social e ambiental que, através do processo de globalização e dos fenómenos pós-modernos fizeram evidenciar a fragmentação espacial e social da cidade tendo como consequência a alteração dos modelos territoriais.

Face a este cenário de crise dos Centros Urbanos das cidades, é essencial encontrar soluções que resolvam estes problemas, sendo urgente a sua Revitalização.

A questão que se coloca é como se revitalizam os Centros Urbanos sem perder a sua identidade?

Presume-se que a Revitalização dos Centros Urbanos deva incidir na tentativa de manutenção dos seus residentes, combatendo a fuga da população para as áreas de periferia, na captação de novos habitantes através do incremento de novas atividades, na diversificação da base económica e na valorização e qualificação das áreas públicas associadas à conservação do património.

No âmbito do tema da “revitalização urbana”, considerou-se necessário consolidar o tema através de uma abordagem à evolução das principais Doutrinas de reabilitação e revitalização urbanas desde os anos trinta à atualidade, assim como analisar as políticas urbanas adotadas em contexto europeu e nacional.

Estas doutrinas incidiram desde o primeiro ato normativo internacional exclusivamente dedicado ao património, a Carta de Atenas sobre o Restauro dos Monumentos (1931) até aos anos sessenta onde foram fomentadas as Políticas de Salvaguarda dos Centros Urbanos.

Mas apenas na década de oitenta se verificou a alteração de mentalidades que, antes se direcionavam unicamente para os monumentos e, passam a incluir os valores identitários da população, da cultura e do ambiente. Ora sendo patente a vontade em “vivificar” ou “reanimar” os Centros Urbanos, emergem um conjunto de novos conceitos

relacionados com a preservação, a salvaguarda e a intervenção nos núcleos históricos das cidades, tais como: reabilitação, revitalização, requalificação, etc.

Neste contexto foi estudado o pioneiro Plano de Bolonha onde, através da aplicação de estratégias de cariz social, era incutida a participação do cidadão a fim deste se manifestar quanto ao que ambicionava para a sua cidade, conseguindo solucionar através destas estratégias os maiores desafios da época. Mas em simultâneo, surgiam os Projetos Urbanos Pilotos (UPP) com o objetivo de promover programas e projetos originais e inovadores relacionados com o planeamento urbano e a revitalização.

Porém, nesta época os conceitos de renovação, reabilitação, requalificação e revitalização urbanas não estavam bem diferenciados, havendo confusão na sua aplicação. Assim, em 1995, prosseguia a “Carta de Lisboa” que veio definir estes conceitos e clarificar quando estes deveriam ser aplicáveis.

Posteriormente, e no âmbito da Política de Coesão e Assuntos Urbanos, era aprovada a Declaração de Riga (2015), onde veio manifestar o reconhecimento pela importância das questões urbanas no desenvolvimento territorial da União Europeia, valorizando o papel das cidades na resolução de problemas comuns europeus.

Em contexto nacional, no que respeita ao território eram então estabelecidas as Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo através da Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, procedendo-se à concretização do programa de ação legislativa complementar, publicando-se o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) através do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro.

Neste âmbito era editada legislação nacional incidindo na publicação do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) publicado através do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, seguido de posteriores alterações.

Relacionado com o tema da reabilitação e revitalização urbana, era então publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que tinha o propósito de promover a reabilitação pelos municípios mediante a delimitação de áreas de Reabilitação Urbana que, face à degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva que justificassem uma intervenção integrada. Mas a primeira alteração a este Decreto-Lei, surgia passados três anos através da publicação da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, onde passaram a ser inseridas novas medidas que agilizavam e dinamizavam a Reabilitação Urbana

conseguido através da simplificação de procedimentos de criação de áreas de Reabilitação Urbana, o controlo prévio de operações urbanísticas e a sua regulamentação (em edifícios, mesmo que localizados fora de áreas de Reabilitação Urbana).

Articulado a esta legislação e com o intuito de administrar o complexo mercado de arrendamento visível na época, eram ainda editadas as Leis n.º30/2012 e 31/2012, ambas de 14 de agosto.

Porém, em 2011 já tinha sido preparada a Estratégia de Regeneração Urbana da Confederação Empresarial de Portugal (CIP), que vinha adotar para Portugal uma estratégia de Revitalização do território integrando as dimensões social, económica, física e ambiental, incidindo na recuperação e dinamização do mercado de arrendamento, na revisão do sistema fiscal acerca dos imóveis e na promoção da atividade económica através das empresas portuguesas de construção.

Neste contexto de Reabilitação Urbana e de Conservação do edificado, surgia o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que veio estabelecer o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano.

Mas em 2014 a legislação nacional estava no seu auge sendo publicado o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril que veio estabelecer o Regime Excepcional e Temporário Aplicável à Reabilitação de Edifícios ou de Frações, cuja construção foi concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de Reabilitação Urbana, sempre que afetos na sua totalidade ou em parte para o uso habitacional. Este Decreto-Lei veio reduzir a obrigatoriedade do cumprimento de um conjunto de normas previstas no Regulamento Geral de Edificações Urbanas, nomeadamente em matéria de acessibilidades, acústica, eficiência energética, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações, e, ainda, de salvaguarda estrutural.

Porém, atendendo que a maioria das habitações não estão preparadas para um sismo de grandes dimensões, a legislação passa a contemplar devida certificação sísmica do edificado e a acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, sendo aprovado em 19 de junho de 2019, no Parlamento a Lei de Bases da Habitação, onde observa que a Reabilitação Urbana de edifícios “deve observar condições de eficiência energética, vulnerabilidade sísmica e acessibilidade”

Neste sentido, o governo aumenta significativamente os fatores de exigência para obras de Reabilitação e vem aplicar medidas relacionadas com a adaptação do

edificado antigo a acesso e permanência de pessoas com mobilidade condicionada, passando a revogar o Decreto-Lei n.º53/2014, de 8 de abril, que aprovou um regime excecional e temporário para a Reabilitação de edifícios, sendo estabelecido um novo regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas através do Decreto-Lei n.º95/2019 de 18 de julho.

Através deste novo documento é implementado um modelo de melhoria gradual das condições de acessibilidades, no qual pretende que a Reabilitação do edificado passe de exceção à regra e se torne na forma de intervenção predominante, adaptado às exigências de padrão de vida atuais e conciliando as variáveis de conforto e segurança, a proteção do edificado existente, a sustentabilidade ambiental e a melhoria gradual para cada uma das áreas.

Em paralelo à publicação do Decreto-Lei n.º95/2019 de 18 de julho, eram publicadas várias Portarias que funcionam como apoio ao disposto no presente Decreto-Lei. A Portaria n.º304/2019 de 12 de setembro, que veio definir os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, desde que afetos ao uso habitacional, relativo às intervenções no âmbito da Reabilitação de edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977

Como complemento à Portaria n.º304/2019, surge a Portaria n.º301/2019, ambas de 12 de setembro, na qual veio definir o 'método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada a aplicar em edifícios existentes e destinados à habitação.

Em simultâneo eram publicadas outras Portarias relacionadas com maiores exigências ao nível da construção, sendo estas a Portaria n.º302/2019 de 12 de setembro que vem definir os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução ficariam sujeitas à apresentação de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica ou em casos que é necessário a execução de projeto de reforço sísmico; a Portaria n.º305/2019 de 12 de setembro que veio fixar as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes; Portaria n.º297/2019 de 9 de setembro relacionado com a área de desempenho energético, pré-certificados e certificados do SCE; e a Portaria n.º303/2019 de 12 de setembro que veio fixar o custo-padrão que permite quantificar o custo das intervenções para operações de Reabilitação.

Não obstante a legislação nacional produzida e como complemento à Reabilitação Urbana, deverá ser feita menção, no âmbito das Políticas de Habitação, à

‘Nova Geração de Políticas de Habitação’ consagrado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018. Tem a missão de garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, surge a Nova Geração de Políticas focada na Reabilitação como a forma mais importante de intervenção no edificado e do desenvolvimento urbano, apoiada em vários instrumentos de política tais como: o Projeto Reabilitar como Regra, o Programa Reabilitar para Arrendar, a continuação do Instrumento Financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas (IFRRU 2020) – criado no âmbito do Portugal 2020 e divulgado em 2017, o Programa Casa Eficiente 2020, os Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana, os Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas e o Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética. Relativamente às pessoas que vivem em situação de grave carência habitacional, são também adotados os instrumentos de política dos Programas 1.º Direito que assenta na concessão de apoio financeiro ao Acesso à Habitação e o Porta de Entrada que assenta no apoio ao alojamento urgente que incide na concessão de apoio às famílias para a reconstrução das suas habitações, resultado de não terem as condições necessárias ou que estejam em risco iminente de desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas.

Para que haja a garantia do acesso à população à habitação dos que não têm resposta por via do mercado, são adotados, os seguintes instrumentos de política: o Programa de Arrendamento Acessível que incide na promoção de uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços mais reduzidos considerando os rendimentos dos agregados familiares, os Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento que visa a estabilidade e a segurança das condições contratuais do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis, os Instrumentos de captação de oferta, os Indicadores de preços e acessibilidade habitacional, o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado que se destina à Reabilitação de imóveis, para posterior arrendamento destinado à habitação permanente, a custos acessíveis, e para residência temporária de estudantes.

Contudo e apesar da existência de legislação e programas específicos para ir ao encontro de melhores condições de vida da população, constata-se que os Centros Urbanos continuam a dar sinais de vulnerabilidade, perdendo a sua identidade a cada dia que passa, intitulando-se por Centros Urbanos ‘desvitalizados’ ou ‘em perda’ que necessitam da atribuição de novas valências para que não percam atratividade, centralidade e população.

Aliás, há várias décadas têm sido propostas intervenções ao nível do território relacionadas com a “matéria”, ou seja, associada ao “físico”, em que a colaboração do cidadão não existe.

Considera-se ser fundamental que as futuras intervenções a implementar ao nível territorial que incidam nas componentes sociais, económicas, culturais e ambientais, deverão contemplar os valores de cidadania, de ética, de mobilidade, de inclusão e de diversidade (que incida não apenas ao nível funcional, mas também social).

Porém, é essencial que a área de intervenção não seja delimitada apenas às áreas avaliadas como desvitalizadas - ou em processo de desvitalização - devendo ser ampliada à sua área envolvente, para que promova o desenvolvimento de táticas e estratégias de âmbito global.

Aliás um dos maiores desafios do séc. XXI é a promoção de Centros Urbanos como espaços que sejam habitáveis, humanos, seguros, coesos e competitivos, sendo para o efeito publicada legislação nacional centralizada na Reabilitação Urbana com o objetivo de determinar métodos que incluam projetos e programas nacionais que contrariem a deterioração do parque edificado, o despovoamento e fomentem o aumento da qualidade de vida da população.

Face a este cenário, optou-se por elaborar uma tese sobre a temática da Revitalização dos Centros Urbanos, subjacente ao qual, está a importância da conservação e da reabilitação do património, o desafio dos novos modos de vida e protótipos de qualidade, assim como a ampliação do conceito de que os Centros Urbanos não são espaços isolados, mas sim partes complementares da cidade, e alcançar estratégias para a sua revitalização.

Pretende-se obter estratégias inovadoras que possam ajudar os Centros Urbanos a ultrapassar a tendência para a falta de vitalidade urbana.

Estas estratégias serão adaptáveis ao espaço temporal e às circunstâncias existentes, pois derivarão em resultados diferentes.

Urge, então, a necessidade de voltar a dotar os Centros Urbanos de uma vitalidade urbana que já terão possuído.

### ***Questões relevantes para a investigação***

À medida que avançamos no século XXI, as áreas urbanas continuam a ser o cerne do progresso e do desenvolvimento.

Reconhece-se que são muitas as questões que envolvem a problemática abordada. Portanto, para apoiar o surgimento de melhores práticas que conduzam a significantes melhorias das áreas urbanas, tenta-se encontrar respostas para um conjunto de questões que motivam o desenvolvimento deste trabalho de investigação:

- a) **Como é que** as estratégias de revitalização urbana se enquadram na reconstrução de Identidades?
- b) **Como a** envolvente edificada exercerá a desejada capacidade de atração urbana e residencial?
- c) **Como** se preserva a Identidade local através da conservação e reabilitação do edificado e nos projetos de requalificação urbana?
- d) **Como** a conservação e reabilitação do edificado e os projetos de requalificação Urbana contribuem para a revitalização urbana destes três casos de estudo?
- e) **Como** o conteúdo histórico, o cromatismo, a luz, os ritmos, as proporções estrategicamente aplicadas nas fachadas do edificado influenciam na conservação do edificado e promove a capacidade de atração do espaço público?
- f) **Como** a participação do cidadão é tão necessária na implementação de projetos nos centros urbanos?
- g) **Como é que** os projetos de conservação e requalificação urbana contribuem para o processo de Revitalização Urbana e para a Reconstrução da Identidade dos centros urbanos de Almada, Setúbal e Aveiro?
- h) **Quais as** estratégias que formulam um modelo de Centro Urbano Revitalizado?
- i) **Como** se reconstroem as Identidades de Centros Urbanos desvitalizados?
- j) **Como é que** os projetos de Revitalização Urbana criam relações humanas mais próximas criando relações de proteção, salvaguarda e afetividade pela sua cidade?
- k) **Como é que** os projetos de Reabilitação e Requalificação Urbana criam relações humanas de proximidade para com a sua cidade e que estimulam conexões relacionadas com a proteção, salvaguarda e afetividade?

### ***Objetivos de estudo***

A reconstrução de identidades urbanas exigem novas formas de atuação nos processos de planeamento e gestão para os quais o presente estudo visa contribuir. Assim, a partir da exposição acima, a presente dissertação tem como objetivo principal propor um conjunto de estratégias que possam ser úteis para o processo de revitalização urbana e consolidação de território construído. Como objetivos específicos, pretende-se:

- Ter conhecimento pela população local acerca dos laços afetivos pela sua cidade e se considera que as estratégias aplicadas pela sua Câmara Municipal têm contribuído para o processo de Revitalização Urbana e para a preservação ou reconstrução de Identidades;
- Esboçar um modelo de revitalização para apoiar a aplicabilidade dos critérios de avaliação;
- Procurar um conjunto de orientações de práticas e políticas públicas assentes na revitalização dos Centros Urbanos;

O objetivo geral deste trabalho consiste na identificação e sistematização de um conjunto de diretrizes apresentadas nos casos de estudo de Almada, Setúbal e Aveiro, relacionadas com a Revitalização Urbana, com o intuito de conservar e reabilitar o património existente, melhorar a qualidade de vida da população e perspetivar um cenário de crescimento competitivo no enquadramento dos Centros Urbanos desvitalizados.

As etapas do trabalho incidem:

1. Na definição do conceito de Centro Urbano, qual a sua importância e causas da sua decadência, sendo necessária a sua revitalização;
2. Na revisão da literatura em torno da evolução dos conceitos e políticas urbanas europeias e nacionais no contexto da Revitalização Urbana;
3. Na apresentação de programas e projetos relacionados com o tema da Revitalização Urbana aplicados pelo Município de Almada;
4. Na apresentação de programas e projetos relacionados com o tema da Revitalização Urbana aplicados pelo Município de Setúbal;
5. Na apresentação de programas e projetos relacionados com o tema da Revitalização Urbana aplicados pelo Município de Aveiro;

6. Inquéritos efetuados à população de Almada (Cacilhas), Setúbal e de Aveiro para averiguar o estado de satisfação da população local relativo às estratégias e projetos implementados pelos respetivos municípios;
7. Síntese dos resultados e compilação de ideias a equacionar no âmbito da Revitalização Urbana;
8. Conclusões e Perspetivas de futuro.

### ***Contribuição e relevância do trabalho***

A autora pretende dar o seu contributo científico através da partilha da experiência adquirida como técnica superior arquiteta na Autarquia de Setúbal num período temporal de 15 anos. Integrou a Divisão de Gestão Urbanística e posteriormente a Divisão de Planeamento Urbanístico, colaborando com a equipa do Gabinete das Áreas de Reabilitação Urbana. Durante este período analisou pedidos de licenciamento de obras particulares de várias zonas do concelho, mas essencialmente ao nível da conservação e reabilitação urbana do edificado existente no núcleo antigo e que corresponde à Área de Reabilitação Urbana de Setúbal. Nesta área da ARU de Setúbal, efetuou inspeções ao edificado onde obteve conhecimento ao nível dos problemas construtivos, das tipologias existentes, mas essencialmente ter conhecimento da população residente e do que ambicionam para o seu centro urbano.

Outra experiência que contribuiu para a elaboração desta tese, foi a mudança para a Autarquia de Almada, desde 2016 até 2022, onde passa a colaborar como arquiteta na Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana pertencente à Autarquia de Almada, sendo a gestora da Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas desde essa data. Neste período de trabalho, foram analisados diversos tipos de licenciamento de obras particulares e efetuado o acompanhamento de obras relacionadas com a conservação e reabilitação do edificado, promovido pelo Programa de Estratégia de Reabilitação Urbana adotado pela Autarquia. Através deste Programa foram transmitidas as boas práticas construtivas e obter conhecimento sobre a população local onde, através da criação de relação de proximidade obtém-se conhecimento sobre o que ambicionam para a sua cidade de modo que se sintam mais felizes ao habitá-las.

No âmbito deste estudo, foram inicialmente escolhidos centros urbanos de Almada, Setúbal e Batumi. Este centro urbano de Batumi, surge na sequência de ter sido bolsreira do Programa *Trans-European Mobility Project on Education for Sustainable Development Tempo*, pela Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa, tendo-se deslocado para o País da Geórgia em 2014 e frequentado a “Georgian Technical University”.

Porém, e na sequência da reunião decorrente da apresentação da primeira versão desta tese foram colocadas condicionantes ao nível dos critérios comparativos entre estas e, assim, foi escolhido o Centro Urbano de Aveiro, para o qual foi efetuado um estudo exaustivo sobre os programas de reabilitação e regeneração urbanos adotados incidentes sobre o núcleo antigo da cidade, quais os projetos já concretizados, em curso

e futuras pretensões que tenham como objetivo a revitalização urbana e a (re) construção de identidades.

O tema do trabalho incide na Reconstrução de Identidades.

Os critérios de seleção dos três estudos de caso são:

1) Serem cidades médias ribeirinhas; 2) Apresentarem características geográficas semelhantes; 3) Por possuírem um passado industrial; 4) por terem sido cidades em processo de desvitalização que, através de boas práticas de âmbito Municipal, relacionadas com a conservação e a reabilitação do edificado, associado à requalificação dos espaços urbanos existentes contribuíram para o processo da Revitalização Urbana, o que, por si só, promoveu o desenvolvimento da cidade e dignificou a identidade local.

O objetivo geral deste trabalho consiste em adquirir conhecimento para que a identidade local se preserve ou se revivifique. Pretende-se que através de boas práticas de Revitalização Urbana aplicadas pelos Municípios de Almada, Setúbal e Aveiro, estas sejam considerados noutros Centros Urbanos em processo de desvitalização ou já desvitalizados, naturalmente com a necessária adaptação às suas características intrínsecas e de acordo com o espaço temporal em que decorrem.

Assim, o método de estudo baseou-se na revisão da literatura relevante no que diz respeito à evolução do processo de Revitalização Urbana dos Centros Urbanos e na identificação e sistematização de um conjunto de critérios apresentados pelos Municípios nos casos de estudo de Almada, Setúbal e Aveiro, relacionadas com a Revitalização Urbana.

Foi efetuado a análise “in loco” de cada caso de estudo e analisados os projetos de âmbito municipal e particular adotados para o local relacionado com a conservação e reabilitação do património edificado e com a requalificação urbana dos espaços urbanos.

Durante este processo recorreu-se à auscultação da população local nos casos de estudo de Almada, Setúbal e Aveiro, com o objetivo de obter informação acerca do que necessitam para o seu centro urbano e se consideram que os projetos adotados em contexto de conservação e reabilitação do património existente promovidos pelas suas Câmaras Municipais constituem uma mais-valia.

Através destes inquéritos pretende-se obter informação se a população local considera que houve um aumento da qualidade de vida, se perspetivam um cenário de crescimento competitivo dos seus centros urbanos e se traduzem num aumento da identidade local. A informação adquirida foi compilada e comparada para a necessária

recolha das melhores estratégias a aplicar nos centros urbanos desvitalizados e que necessitam de ser revitalizados e de reconstruir a identidade antes perdida.

### ***Limitações do Trabalho***

O presente estudo abrangeu vários obstáculos, tendo sido o mais pertinente o tempo decorrido na obtenção de imagens do “antes” e “depois” da intervenção de conservação e reabilitação do edificado de âmbito particular e municipal.

Foi um trabalho que envolveu quase uma década de pesquisa fotográfica e que envolveu o estudo de legislação que foi sendo alterada durante este período e que, conseqüentemente, necessitou de atualização permanente.

Outras limitações existiram, como exemplo o contacto efetuado aos serviços técnicos das Câmaras Municipais de Almada, Setúbal e Batumi, no âmbito do planeamento e gestão urbanística, tendo o propósito de adquirir por via de inquérito, o devido conhecimento acerca das estratégias adotadas por cada Município relacionado com a Revitalização dos seus Centros Urbanos. Estes inquéritos foram adquiridos e devidamente certificados e procedido à avaliação dos resultados e obtenção de ideias.

Porém tendo sido solicitado a substituição do caso de estudo de Batumi, por outro caso que a autora considerasse pertinente, estes inquéritos não foram apresentados neste estudo pelo motivo do tempo de contacto com o Município de Aveiro e o tempo da respetiva resposta não tivesse sido o suficiente. Por este motivo, não foi possível enriquecer o trabalho com os inquéritos efetuados e conseqüente comparação dos resultados, tendo-se optado pela sua remoção.

## **Síntese**

Esta dissertação investiga os casos de estudo das áreas de reabilitação urbana (ARU) de Almada, Setúbal e Aveiro.

Uma amostra composta pela arquitetura do edificado conservado ou reabilitado associado aos projetos de requalificação urbana contribuem para o processo de Revitalização Urbana.

A arquitetura associada às atividades urbanas identitárias contribui para um Centro Urbano revitalizado, aumentando simultaneamente a qualidade de vida que por si só trará sintomas de bem-estar para com o residente e o visitante.

Estes projetos contribuem para a valorização da imagem da cidade e para a sua devolução à estima pública.



**Figura.1.** Fluxograma do resumo da pesquisa.

## 1.2. METODOLOGIA DA INVESTIGAÇÃO

### ***Introdução***

Esta dissertação consubstancia-se numa metodologia de análise que relaciona os programas e projetos de Reabilitação Urbana e Revitalização Urbana adotados nos três centros urbanos, os quais se estende ao período de 2011 a 2022. A pergunta de partida que se impõe é “Quais as estratégias que poderão ser utilizadas para voltar a dignificar uma cidade e para que esta volte a ter a vitalidade que já teve no passado?” e “Como os projetos relacionados com a conservação, a reabilitação e a requalificação urbana do espaço urbano contribuem para o processo de Revitalização Urbana e para a Reconstrução de Identidades?”

Estes três casos de estudo apresentam particularidades que buscaram uma plataforma de visibilidade e de qualidade ao nível nacional, assim como apresentam em comum ser centros urbanos portuários, ribeirinhos em que são estabelecidas conexões muito intrínsecas com a água (rio/ria).

A conjugação da localização geoestratégica, a relação próxima com a água, o património arquitetónico conservado e reabilitado, associado aos espaços urbanos requalificados, criam sinergias e estados comportamentais diferenciados.

Uma intervenção urbana bem-sucedida deverá contemplar valores como o respeito e preservação pelas pré-existências patrimoniais adaptadas ao programa com as valências necessárias para que a população usufrua de espaços que estimulem novas vivências urbanas. Naturalmente que, antes de ser iniciada a intervenção, ou a elaboração do projeto a implementar, deverá a população residente ser ouvida previamente para que no futuro haja a correta aceitação desse projeto.

As Câmaras Municipais têm aqui um papel fundamental, pois são as que intervencionam no território ao nível do planeamento e gestão urbana e que detêm informação sobre o que as necessidades e carências dos seus centros urbanos.

Parte destes serviços implementar estratégias que contribuam para a Revitalização Urbana e essencialmente na reconstrução de Identidades.

### ***Metodologia do Trabalho***

A metodologia utilizada consistiu, numa primeira fase de enquadramento do tema, na recolha e leitura documental de elementos bibliográficos - adquiridos no espólio disponível em bibliotecas, livrarias e internet - sobre os conceitos e paradigmas de intervenção sobre o tema e casos de estudo.

Numa segunda fase foi efetuado o cruzamento de informações e definidos os vários capítulos, devidamente fundamentados por referências bibliográficas referente ao tema.

Neste sentido a bibliografia consultada foi extensa englobando vários autores relacionados com arquitetura, urbanismo, sociologia e economia, nomeadamente *Françoise Choay*, Teresa Barata Salgueiro, Miguel Correia Brito e Lopes, José Aguiar, Ana Pinho, *Gustavo Giovannoni*, entre outros que não foram citados no presente trabalho.

Inicialmente foi feito o entendimento acerca da problemática do fenómeno da degradação e da crescente decadência dos Centros Urbanos, a análise das questões urbanas e consequente relação com as suas vertentes sociais e económicas.

Através da pesquisa bibliográfica houve a possibilidade de avaliar a necessidade e o quão importante é a temática da Revitalização Urbana, essencialmente porque incide sobre a resolução de questões relacionadas com a vivência urbana.

Para a concretização deste trabalho considerou-se que só através de um sólido suporte histórico, conseguido através do estudo sobre a evolução das doutrinas e políticas de reabilitação e Revitalização Urbana até à atualidade, se consegue equacionar um conjunto fiável de diretrizes estratégicas de Revitalização Urbana.

Assim, foram eleitos três casos de estudo nacionais, escolhidos por apresentarem características idênticas ao nível geográfico (cidades médias portuárias) e por se destacarem ao nível de programas de Reabilitação e Revitalização Urbana audazes e projetos de arquitetura inovadores.

Pretende-se analisar as metodologias de Revitalização Urbana praticadas, sendo avaliados os procedimentos adotados e retiradas as respetivas conclusões.

Nesta sequência são adquiridos ensinamentos que, através da compilação de diretrizes estratégicas baseadas em boas práticas no contexto da Revitalização Urbana, poderão ser implementadas nos Centros Urbanos.

### ***Estrutura e Organização do Trabalho***

A presente dissertação inicia-se através de uma introdução onde é referida a problemática do desenvolvimento e degradação dos Centros Urbanos, bem como a necessidade de intervir nestes, de forma integrada, com vista à resolução dos principais desafios urbanos através da Revitalização Urbana.

A estrutura do trabalho resume-se ao fluxograma a seguir apresentado:

## ESTRUTURA DO TRABALHO

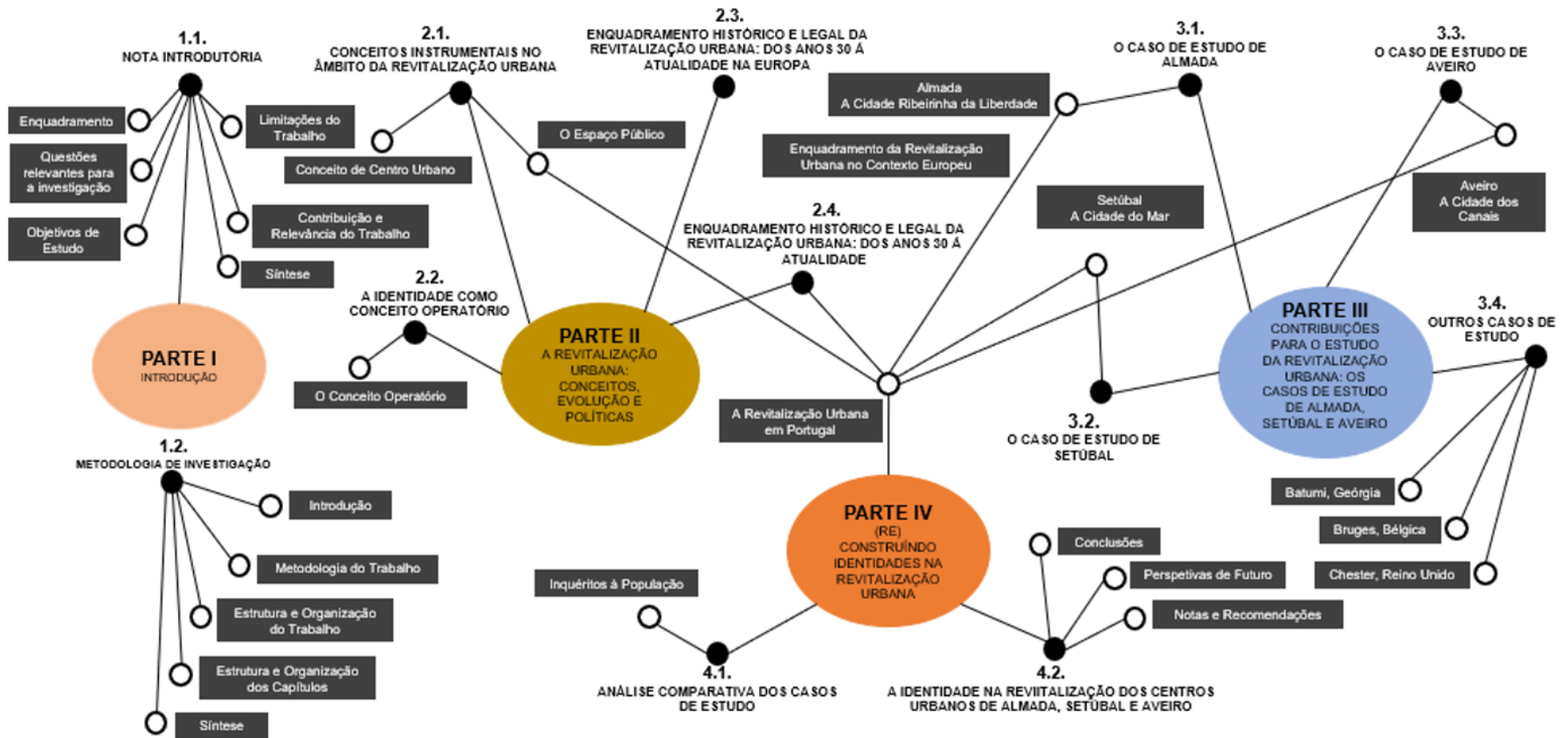


Figura 2. Fluxograma explicativo da organização da dissertação.

Seguidamente, a estrutura do trabalho divide-se em quatro partes distintas:

A **PARTE I** – incide sobre a **Nota Introdutória e Metodologia**.

A **PARTE II - A Revitalização Urbana: Conceitos, Evolução e Políticas**, de carácter concetual, incide sobre a revisão da literatura ao nível dos conceitos instrumentais no âmbito da Revitalização Urbana, sendo aqui definido o Conceito Operatório da Identidade, efetuado o enquadramento histórico e legal da revitalização urbana e a Revitalização Urbana em Portugal desde os anos trinta até à atualidade.

A **PARTE III – Contribuições para o estudo da Revitalização Urbana: os casos de Almada, Setúbal e Aveiro**, de carácter empírico, é direcionada para uma intervenção prática que incide no estudo dos casos de estudo de Almada, Setúbal e Aveiro, e quais as estratégias de Revitalização Urbana aplicadas nesses centros, sendo apresentadas fichas de intervenção ao nível de projetos de arquitetura relevantes (fichas do edificado incidente na conservação e reabilitação urbana, e nas fichas do desenho urbano incidentes em projetos de requalificação urbana) aplicados nesses centros e que promovem a Revitalização Urbana.

É ainda feito menção a outros casos de centros urbanos revitalizados em que houve a implementação de projetos de conservação, reabilitação e requalificação urbana que reconstruíram a sua identidade e são exemplos de boas práticas de revitalização urbana. São eles, os Centros Urbanos de Batumi na Geórgia, Bruges na Bélgica e Chester no Reino Unido.

A **PARTE IV – Reconstruindo Identidades na Revitalização Urbana**, é composta análise comparativa dos casos de estudo que contempla os inquéritos efetuados à população local de Almada, Setúbal e Aveiro, e respetivos resultados, assim como pelas Conclusões, Notas e Recomendações e Perspetivas de Futuro que contribuem para a Reconstrução Identidades no processo de Revitalização Urbana.

Nos Anexos existem as fichas de caracterização do edificado de Almada, Setúbal e Aveiro, as quais pretendem demonstrar como as boas práticas construtivas contribuem para o processo de conservação e reabilitação e conseqüente preservação de elementos identitários na imagem do edificado.

São também apresentadas as fichas de requalificação urbana que pretende demonstrar como os projetos de espaço público colaboram para a revitalização urbana do centro urbano.

Os Inquéritos efetuados à população local de Almada, Setúbal e Aveiro pretendem demonstrar a participação da população nesta dissertação com o objetivo de revelar como se sentem na sua cidade e se consideram bem-sucedidas as atitudes camarárias no âmbito da Revitalização Urbana.

A estrutura dos ANEXOS divide-se em cinco partes, nomeadamente:

## **ANEXOS**

### **Anexo I – Área de intervenção da ARU de Almada.**

Fichas de caracterização do edificado de Almada (I), as Fichas de Requalificação Urbana de Almada (II), o Inquérito à População de Almada (III) e a contabilização dos respetivos resultados (IV).

### **Anexo II – Área de intervenção da ARU de Setúbal.**

Fichas de caracterização do edificado de Setúbal (I), as Fichas de Requalificação Urbana de Setúbal (II), o Inquérito à População de Setúbal (III) e a contabilização dos respetivos resultados (IV).

### **Anexo III – Área de intervenção da ARU de Aveiro.**

Fichas de caracterização do edificado de Aveiro (I), as Fichas de Requalificação Urbana de Aveiro (II), o Inquérito à População de Aveiro (III) e a contabilização dos respetivos resultados (IV).

### **Anexo IV – Outros Casos de Centros Urbanos Revitalizados.**

Fichas de Caracterização do Edificado de Batumi, Geórgia.

Fichas de Caracterização do Edificado de Bruges, Bélgica.

Fichas de Caracterização do Edificado de Chester, Reino Unido.

### **Anexo V – Análise comparativa dos casos de estudo**

Modelo de Inquérito à população de Almada, Setúbal e Aveiro.

Contabilização dos resultados dos inquéritos à população de Almada, Setúbal e Aveiro.

## Estrutura e Organização dos Capítulos

Por forma a facilitar a compreensão do processo, a autora organizou a pesquisa em quatro partes, composta por um total de doze capítulos nos quais o desenvolvimento dos conteúdos possibilita a compreensão abrangente do trabalho. Desde modo a composição de cada um deles é a seguinte:

A **PARTE I** incide sobre a Nota Introdutória (1.1.), onde é feito o enquadramento da tese, as questões relevantes para a investigação, quais os objetivos de estudo, a contribuição e relevância deste trabalho, quais as limitações que decorreram na sua elaboração e por fim a síntese. É apresentado a Metodologia de Investigação (1.2), constituída pela introdução, metodologia do trabalho, a sua estrutura e organização, a organização dos capítulos de forma detalhada e por fim a síntese.

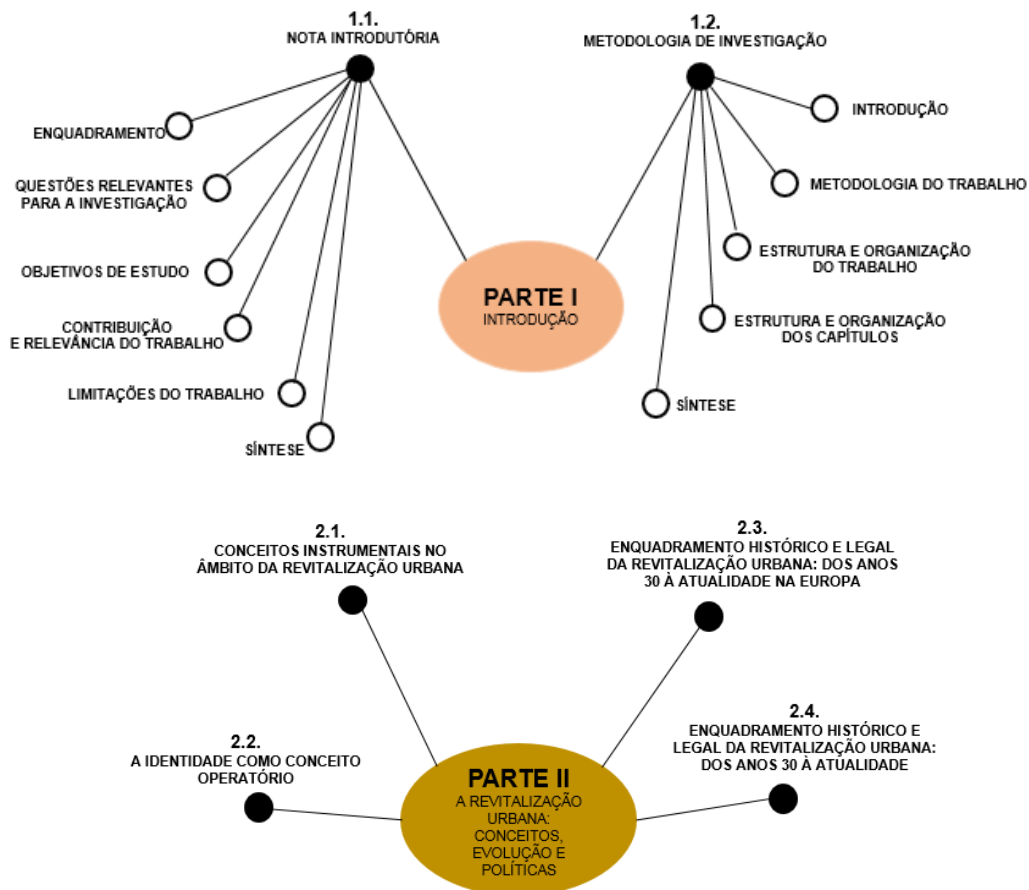


Figura 3. Fluxograma explicativo da Parte I e Parte II da Tese.

A **PARTE II** é denominada por “**A Revitalização Urbana, Conceitos e Políticas**” e compõe-se por quatro Capítulos.

Da leitura inicial sobre os Conceitos Instrumentais no âmbito da Revitalização Urbana (2.1.), são analisados os conceitos de Centro Urbano e a sua evolução, a

distinção entre os conceitos de Revitalização Urbana, a Renovação Urbana, Reabilitação Urbana e o Espaço Público.

O Conceito Operatório - A Identidade **(2.2.)**.

O enquadramento histórico e legal da revitalização: dos anos trinta até à atualidade na Europa **(2.3.)** - A Revitalização Urbana e o Movimento Moderno, desde os primeiros debates sobre os Centros Urbanos e a Carta de Atenas, a problemática do Centro Urbano nos anos 60, a valorização dos Centros Urbanos nos anos 70, o Caso de Bolonha, o enquadramento legal da Revitalização Urbana na Europa, o fenómeno da expansão urbana e a necessidade de mitigação da desertificação dos Centros Urbanos, a integração dos Centros Urbanos nos anos 90, as políticas Urbanas relativas à estrutura física da cidade, a participação na Revitalização Urbana, as Iniciativas e Políticas Europeias nas primeiras décadas do século XXI e finalizado com a Síntese da evolução das políticas urbanas na união Europeia desde X até 2021.

O enquadramento histórico e legal da revitalização: dos anos trinta até à atualidade em Portugal **(2.4.)** onde contempla a Revitalização Urbana em Portugal, um diagnóstico da Revitalização Urbana em Portugal, as Políticas de Ordenamento Territorial e o seu Enquadramento Legal, as Políticas de Reabilitação Urbana e os Programas, as estratégias e Ações de Revitalização Urbana (onde contempla os Programas de Reabilitação e Requalificação Urbanas).

A **Parte III** é designada por **“Contribuições para a o estudo da Revitalização Urbana: os casos de estudo de Almada, Setúbal e Aveiro”**, é composto por cinco Capítulos.

Tendo em mente as perguntas-chave e os objetivos da pesquisa, a autora escolheu a estratégia de caso de estudo de modo a construir a teoria e a conformar os casos de estudo. Foram escolhidos três casos de estudo referenciados como bons exemplos de práticas de reabilitação e revitalização urbana localizados em Portugal. Além destes três casos de estudo portugueses, considerou-se de fazer também uma breve menção a outros casos de centros urbanos revitalizados em que houve a implementação de projetos de conservação, reabilitação e requalificação urbana que reconstruíram a sua identidade e que são exemplos de boas práticas de revitalização urbana. São eles, os Centros Urbanos de Batumi na Geórgia, Bruges na Bélgica e Chester no Reino Unido.

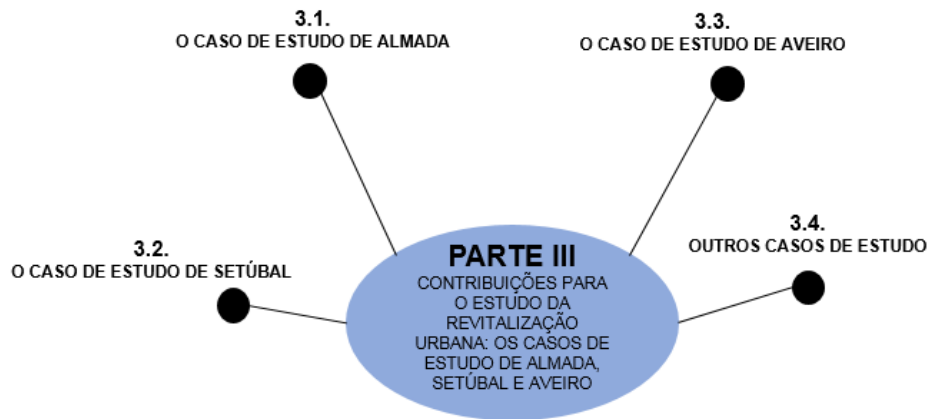


Figura 4. Fluxograma explicativo da Parte III da Tese.

### O caso de estudo de Almada (3.1.)

Almada, a Cidade Ribeirinha da Liberdade.

Na apresentação de programas e projetos relacionados com o tema da Revitalização Urbana aplicados pelo Município de Almada;

Quais as estratégias e ações de Revitalização Urbana em Almada, a Arquitetura e o edificado existente em Almada e o espaço público.

A Arquitetura na Revitalização Urbana e as iniciativas públicas e privadas na Reabilitação do Edificado.

O Desenho Urbano na Revitalização Urbana de Almada (as Ruas Cândido dos Reis e Elias Garcia, o Largo dos Bombeiros, o Largo Alfredo Diniz, o Cais do Ginjal, a Margueira – A Cidade da Água, o conjunto Industrial do Caramujo-Romeira).

***Em busca de uma Identidade em Almada.***

### O caso de estudo de Setúbal (3.2.)

Setúbal, a Cidade do Mar.

É feito um Diagnóstico Prospetivo de Setúbal, onde são avaliadas a arquitetura e o edificado existente e o espaço público em Aveiro.

As estratégias e Ações de Revitalização Urbana em Setúbal.

A Arquitetura na Revitalização Urbana e as iniciativas públicas e privada na Reabilitação do Edificado.

O Desenho Urbano na Revitalização de Setúbal, quais os projetos que estão em curso e os projetos futuros.

***Em busca de uma Identidade em Setúbal.***

### O caso de estudo de Aveiro (3.3.)

Aveiro, a Cidade dos Canais.

É feito um Diagnóstico Prospetivo de Aveiro, onde são avaliadas as a arquitetura e o edificado existente e o espaço público em Aveiro.

As estratégias e Ações de Revitalização Urbana em Aveiro, a Arquitetura na Revitalização Urbana e as iniciativas públicas e privada na Reabilitação do Edificado. O Desenho Urbano na Revitalização de Aveiro, quais os projetos que estão em curso e os projetos futuros.

***Em busca de uma Identidade em Aveiro.***

### Outros casos de centros urbanos revitalizados (3.4.)

O exemplo do centro urbano de Batumi, Geórgia.

O exemplo do centro urbano de Bruges, Bélgica.

O exemplo do centro urbano de Chester, Reino Unido.

Por fim, na **PARTE IV. “(Re) Construindo Identidades na Revitalização Urbana** a autora faz a análise comparativa dos casos de estudo (4.1) através Inquéritos efetuados à população de Almada (Cacilhas), de Setúbal e de Aveiro que deram a resultados e a comentários que resultaram na conformação de critérios a equacionar na Revitalização Urbana e na Reconstrução de Identidades. E, por fim chegamos através do capítulo “A Identidade na Revitalização dos Centros Urbanos de Almada, Setúbal e Aveiro” (4.2.) onde são prestadas as Conclusões, as Notas e Recomendações e as Perspetivas de Futuro que contribuem para a reconstrução de Identidades no processo de Revitalização Urbana.

As referências bibliográficas e anexos encontram-se na sequência deste capítulo.



**Figura 5.** Fluxograma explicativo da Parte IV da Tese.

No final surge a Bibliografia, Referências Bibliográficas e os Endereços Eletrônicos consultados, assim como os Anexos.

Os **ANEXOS** são constituídos por cinco partes:

**ANEXOS I** – Área de intervenção da ARU de Almada

Fichas de caracterização do edificado de Almada (I), as Fichas de Requalificação Urbana de Almada (II), o Inquérito à População de Almada (III) e a contabilização dos respetivos resultados (IV).

**ANEXOS II** – Área de intervenção da ARU de Setúbal

Fichas de caracterização do edificado de Setúbal (II), as Fichas de Requalificação Urbana de Setúbal (II), o Inquérito à População de Setúbal (III) e a contabilização dos respetivos resultados (IV).

**ANEXOS III** – Área de intervenção da ARU de Aveiro

Fichas de caracterização do edificado de Aveiro (I), as Fichas de Requalificação Urbana de Aveiro (II), o Inquérito à População de Aveiro (III) e a contabilização dos respetivos resultados (IV).

**ANEXOS IV** – Outros casos de centros urbanos revitalizados.

Fichas de caracterização do edificado de Batumi, Geórgia.

Fichas de caracterização do edificado de Bruges, Bélgica.

Fichas de caracterização do edificado de Chester, Reino Unido.

**ANEXOS V** – Análise comparativa dos casos de estudo.

Modelo de Inquérito à população de Almada, Setúbal e Aveiro.

Contabilização dos resultados dos inquéritos à população de Almada, Setúbal e Aveiro.

***Síntese***

Os aspetos metodológicos relacionados com a reconstrução de Identidades locais foram apresentados com o objetivo de explicitar a sua aplicação aos casos de estudo. A importância das estratégias aplicadas pelas Câmaras Municipais na Revitalização dos Centros Urbanos com a inclusão de processos participativos pela população residente, para que estes não percam a sua Identidade.

## PARTE II. REVITALIZAÇÃO URBANA: CONCEITOS, EVOLUÇÃO E POLÍTICAS

### 2.1. CONCEITOS INSTRUMENTAIS NO ÂMBITO DA REVITALIZAÇÃO URBANA

Neste capítulo, circunscrevem-se os conceitos instrumentais deste trabalho. Em primeiro lugar, apresenta-se a ideia de Centro Urbano, com base no contributo de vários autores explicando como a banalização da problemática em torno dos Centros Urbanos tem conduzido à sua evolutiva decadência. Em seguida, e inserido no âmbito do ponto anterior, expõe-se o conceito de Revitalização Urbana, a decadência dos centros urbanos e a necessidade de revitalizá-los. Para tratar desde último conceito é importante decompor as várias ações que podem ser levadas a cabo nesse setor.

#### ***O Conceito de Centro Urbano***

Desde o início da formação das cidades, das pequenas e das grandes povoações às atuais cidades, é no centro que se concentram as suas funções económicas, sociais, patrimoniais e cívicas, que são essenciais à sua subsistência e ao desenvolvimento.

Mas o que é o centro ou este ‘dentro’ e o que o distingue? Quais as suas qualidades e características que tornam imperativo considerar na Revitalização de Centros Urbanos? A literatura mostra que o centro das cidades não tem uma definição única, ou seja, o centro das cidades corresponde às áreas percecionadas pelas pessoas que as usam para habitar, trabalhar ou visitar.

Pode dizer-se que o Centro Urbano, conforme o nome indica, é a área urbana que beneficia de maior centralidade geográfica e funcional, estando também geralmente associada aos espaços canais, como as zonas ribeirinhas ou costeiras, ou ainda junto às grandes estações e apeadeiros, nas cidades mais interiores. Ou, conforme refere a autora Barata Salgueiro o “centro” beneficia da “centralidade geográfica, social e económica” e tem frequentemente uma posição central quanto à “área ocupada pelas povoações ou em função das acessibilidades”. (Barata Salgueiro; 2005, p.354)

Sendo a sua principal característica o fornecimento de “uma ampla gama de serviços, que permitem que diversas necessidades sejam satisfeitas numa só deslocação, servindo diversos objetivos em termos de negócio, cultura ou lazer para a

comunidade” (Balsas; 1999, p.179). Segundo Sebastião, é fácil de encontrar evocações sobre a importância que os centros das cidades assumiam noutros tempos: “os maiores cafés, as lojas mais chiques, os teatros, os cinemas de estreia, faziam dessa área o “centro” no pleno sentido da palavra e, nas suas várias dimensões, dado este ser dotado de centralidade geográfica, social e económica”<sup>1</sup> (Sebastião; 2010, p.21, citação de Barata Salgueiro, 2005)

A este respeito Balsas afirma que o centro da cidade se distingue pela multifuncionalidade e a sua mistura orgânica de funções. No centro pode-se encontrar desde áreas residenciais, mercados públicos, hospitais, a galerias de arte, pelo que é um local onde na generalidade das pessoas podem encontrar com êxito aquilo que procuram. No fundo é uma área de eleição e um lugar privilegiado para viver. (Balsas; 1999, p.179)

Segundo a definição da Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano os centros urbanos constituem-se como “conjuntos urbanos com interesse histórico cuja homogeneidade permite considerá-los como representativos de valores culturais, nomeadamente históricos, arquitetónicos, urbanísticos ou simplesmente afetivos, cuja memória importa preservar” (DGOTDU; 2005, p.129).

A este respeito Barata Salgueiro, defende que “as partes mais antigas da cidade” estão localizadas no Centro Urbano pelo que estes se constituem como uma “sucessão de testemunhos de várias épocas, monumento que nos traz vivo o passado, nos dá a dimensão temporal com a sequência dos factos que estruturam as identidades”. Desta forma, os centros urbanos são “os testemunhos vivos de épocas passadas, uma expressão da cultura e um dos fundamentos da identidade do grupo social” que é necessário manter, respeitar, administrar e revitalizar de forma a combater os “perigos da homogeneização e despersonalização que caracterizam a civilização urbana contemporânea” (Sebastião; 2010, p.22).

Assim, para além do valor patrimonial, mais físico, o centro urbano de uma cidade faz parte da memória coletiva dessa mesma cidade, pois “tal como as pessoas, as sociedades e os povos possuem uma memória coletiva que constitui parte essencial da sua identidade como grupo e cuja perda poderá causar graves perturbações”. (Barata Salgueiro; 2005, p.388). É nesta memória coletiva onde se estabelece um quadro de

---

referências necessárias para o equilíbrio psicológico, essencial para dar resposta às constantes alterações na sociedade.

Poderá então definir-se um centro urbano não como uma unidade estanque independente do resto da cidade, mas como um “organismo vivo” indissociável do resto da estrutura urbana através da qual se estende, quer em termos físicos, quer em termos sociais. O centro urbano é simultaneamente o cerne funcional das cidades, um lugar simbólico e de tradição por excelência, que plasma a história local e a memória coletiva de um povo e que se fazem expressar das mais variadas formas, seja na arquitetura, no desenho e na paisagem urbanas, ou mesmo na escultura, no mobiliário e demais equipamentos urbanos.

Há mais de uma década o centro urbano era caracterizado pela sua centralidade económica pois era nessa área geográfica circunscrita que se localizavam “os estabelecimentos comerciais mais importantes, as sedes de empresas e da administração pública”, sendo o principal “lugar de encontro, de intercâmbio e de informação” (Barata Salgueiro; 2005, p.354), assim como um espaço de convivência e de lazer.

O valor destes centros urbanos é amplamente reconhecido, vejam-se para o efeito as várias cartas internacionais, das quais se destaca a Recomendação de Nairobi, que sustenta que os conjuntos históricos e o seu enquadramento constituem um “património universal insubstituível”, pelo que a sua salvaguarda e inclusão na vida coletiva é uma “obrigação para os governos e para os cidadãos dos Estados em cujos territórios se encontram” (Correia & Lopes; 2004, p.178). Ora como se viu, os centros históricos localizam-se no âmago dos centros urbanos, pelo que a sua preservação é fundamental. Nesta preservação dos centros urbanos é fundamental a salvaguarda dos valores culturais provenientes das várias épocas passadas, uma vez que eles integram de forma estrutural a Identidade de um povo.

## ***A Evolução dos Centros urbanos***

A partir da década de cinquenta, em consequência da explosão demográfica nas grandes cidades e do fenómeno de suburbanização, surgem novos centros dormitórios que originaram novas morfologias urbanas e novas centralidades periféricas. De facto, na segunda metade do século XX as várias ações de descentralização, alteraram significativamente a composição e a dinâmica das áreas urbanas, seguindo-se naturalmente uma onda de preocupações relacionadas com o futuro dos centros urbanos.

Nas últimas décadas do século XX, os processos de urbanização, em consequência das pressões demográficas, sofreram grandes transformações, de tal forma que os limites das cidades se esfumaram, deixando de ser absolutamente reconhecíveis, expandindo-se rumo aos territórios envolventes, ou seja, as novas periferias. As populações começaram a fixar-se fora dos centros urbanos, fazendo despoletar o desenvolvimento da rede de transportes.

A deslocação em massa para as periferias foi potenciada, também, pelo surgimento de novos empregos na periferia e pelas consequentes deslocações pendulares ao centro urbano, bem como da descentralização das atividades, serviços e comércio qualificado, que vieram beneficiar das modernas acessibilidades.

Este novo modelo urbano com as suas novas centralidades periféricas começou a gerar problemas nos centros urbanos que se prendem com a fuga de população para a periferia. As novas centralidades são, por conseguinte, o resultado do esgotamento do parque habitacional dos centros urbanos, ou da sua insuficiente atratividade em termos económicos e espaciais, para proporcionar a qualidade de vida necessárias às populações. O abandono dos centros urbanos, conduziu, simultaneamente, ao reforço da deterioração desse parque habitacional e à obsolescência física e funcional dos edifícios e das infraestruturas, em geral e à completa perda de competitividade das áreas centrais outrora plenas de dinâmica.

Assim, no final da segunda metade do século XX, e em resultado deste novo modelo de cidade os centros urbanos perdem a sua hegemonia e veem-se, dominados por um parque edificado degradado e envelhecido, muito menos atrativo e flexível às novas conjunturas sociais e de localização. Outra questão associada à obsolescência dos centros urbanos prende-se com a precariedade das condições de arrendamento ali praticado, e que está estreitamente relacionada com as rendas de baixo valor e o baixo

poder de compra dos arrendatários, o que, por outro lado, tem contribuído para a deterioração do edificado que, muitas vezes se transforma em ruína.

Veja-se por outro lado, as consequências da presença do automóvel nos centros urbanos, e a forma como veio promover o despovoamento destas áreas urbanas. Neste aspeto, a proliferação do uso do automóvel constituiu um fator duplamente pernicioso à dinamização e manutenção dos centros urbanos dada a inadequação do tecido urbano dos centros históricos ao uso do automóvel e, por ter sido o agente que facilitou a deslocação da população para as periferias, permitindo encurtar distâncias e agenciar toda essa transformação.

Apesar de tudo este fenómeno de expansão da cidade e o papel do automóvel nesta equação serem vistos como o resultado natural, e indispensável ao desenvolvimento das cidades e da conseqüente expansão demográfica nos grandes centros urbanos, é consensual a necessidade premente de por um termo ao crescimento descontrolado das periferias e à conseqüente máquina económica que o alimenta, sendo que agora o retorno aos centros parece constituir a alternativa mais concertada para colmatar toda esta conjuntura.

### ***Reabilitação Urbana***

As experiências do final do Século XX, em presença de cenário de crise que se vivenciava nos centros urbanos, deu origem à disputa conceptual quanto à aplicabilidade dos vários conceitos em matéria de intervenções urbanas e ao nível do edificado. Neste contexto surgia a “Carta de Lisboa de 1995” (Correia & Lopes; 2004, p. 263-267) que veio estabelecer uma definição pormenorizada e distinção dos conceitos de Renovação, Reabilitação, Requalificação e Revitalização Urbanas.

Neste âmbito a Reabilitação Urbana seria considerada uma “estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, económicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes; isso exige o melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infraestruturas, espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito.” [Carta de Lisboa, 1995: art.º 1, alínea b)]. Representa um processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso

e habitabilidade, conservando, porém, o seu carácter fundamental. (DGOTDU; 2000). Pressupõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios, não devendo confundir-se com o conceito mais restrito de restauro, o qual implica a reconstituição da traça primitiva de, pelo menos, fachadas e coberturas utilizando, eventualmente, os materiais originais. (DGOTDU; 2000)

A reabilitação urbana é considerada “uma estratégia de gestão urbana que procura requalificar a cidade existente através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, económicas e funcionais, a fim de melhorar a qualidade de vida das populações residentes. A reabilitação implica, portanto, o melhoramento das condições físicas do parque construído através da sua reabilitação, quer ao nível dos seus equipamentos, quer das suas infraestruturas, e espaços públicos, preservando a sua identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito.” [Correia, Brito & Lopes, 2004: art.º 1, alínea b), p.264]

Segundo afirmam os autores Moura, Guerra, Seixas e Freitas, ao contrário da renovação, a reabilitação urbana não corresponde à destruição do tecido, mas sim à sua “habilitação”, à “readaptação a novas situações em termos de funcionalidade urbana” e no “readequar o tecido urbano degradado, dando ênfase ao seu carácter residencial”. (Moura, Guerra, Seixas & Freitas; 2006, p.18). Assim são, frequentemente, realizadas ações ao nível do edificado (habitabilidade, qualidade da habitação, serviços e instalações, e isolamento térmico e acústico) e na paisagem urbana (elementos de visibilidade, fachadas, espaços de transição como o espaço público contíguo ao residencial), na medida em que as intervenções de reabilitação surgem muitas vezes associadas a atuações de melhoramento do espaço público ou revitalização do mesmo. Adaptado pela autora (Moura, Guerra, Seixas & Freitas; 2006; p.18)

Esta nova política de intervenção urbanística incide particular atenção na proteção do património e na preservação da população nos centros das cidades, sendo especialmente importante que este aspeto seja correlacionado com as dimensões económico e social de modo que a operação de reabilitação signifique a restituição da estima pública. Também o arquiteto Alcino Soutinho acentua esse aspeto, definindo a reabilitação como a “substituição da estima pública (...) sendo o seu objetivo criar condições para que as pessoas não só possam viver e sobreviver em condições consideradas adequadas, mas, também, criar condições de forma que estes núcleos ou essas cidades constituam núcleos estimados pela sociedade e a coletividade”. (Alcino Soutinho; 1998, p.48)

Sendo que a imagem dos centros urbanos é “um fator fundamental para o reforço dos laços identitários da população e para a coesão social” e que a “reabilitação integrada dos tecidos históricos emerge como uma via privilegiada de atingir estes objetivos, agindo de forma concertada sob os aspetos físicos, culturais, sociais e funcionais do tecido urbano.” (Moura, Guerra, Seixas, Freitas; 2006, p.20).

Também no Conselho da Europa, *Guidance on Urban Rehabilitation*, Estrasburgo, COE, 2004 a reabilitação urbana é definida como um “(...) processo de Revitalização e/ou Regeneração urbana de longo prazo. É acima de tudo um ato político com o objetivo de melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população em geral. Os seus desafios espaciais e humanos requerem a implementação de políticas locais (por exemplo política de conservação integrada do património, política de coesão e ordenamento territorial, política ambiental e de desenvolvimento sustentável). A reabilitação é assim parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas.” (Paiva, Aguiar & Pinho, 2006).

De acordo com o disposto no Decreto-Lei nº 307/2009, 23 de outubro, é conferido à reabilitação urbana uma amplitude enquanto conceito, sendo definida como a “forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.” (art.2., alínea j). Aliás, este Decreto-Lei acentua nos seus primeiros quatro objetivos a importância da reabilitação urbana, devendo garantir a reabilitação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado, a reabilitação das estruturas urbanas degradadas ou em degradação, na melhoria das condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano assim como dos espaços não edificados”.

Também o Decreto Regulamentar nº 9/2009, 29 de maio, relativo aos Conceitos técnicos com a respetiva definição e notas complementares (Quadro n.º 2 – Ficha n.º 55 - “Reabilitação Urbana”), reconhece a reabilitação urbana como uma forma de intervenção integrada no tecido urbano existente, em que o património urbanístico e edificado urbano é preservado, no seu todo ou em parte substancial, e modernizado no decorrer da execução de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos, espaços verdes de

utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios. Adaptado pela autora do Decreto Regulamentar nº 9/2009, 29 de maio.

Refere, ainda nas suas notas complementares, que esta definição se refere à reabilitação urbana como uma intervenção coordenada que incide no conjunto dos elementos que são parte essencial do tecido urbano tais como o edificado, as infraestruturas e os espaços de utilização coletiva.

Assim, e sendo a reabilitação do edificado uma das componentes da reabilitação urbana, é necessário que nas operações de reabilitação a morfologia urbana e o edificado sejam preservados, podendo haver lugar a substituição pontual de edifícios.

Refere ainda que a requalificação urbana e a revitalização de áreas urbanas que integram os objetivos de gestão urbana poderão ser realizados através de intervenções de reabilitação urbana. Adaptado pela autora do Decreto Regulamentar nº 9/2009, 29 de maio.

Mas esta definição sofre alterações expressas no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, que procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, passando agora a Reabilitação Urbana a ser entendida como “uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização”

A Reabilitação é definida ainda como um “conjunto de operações dirigidas à conservação e restauro das partes significativas, em termos históricos e estéticos, de arquiteturas, incluindo a sua beneficiação geral, de forma a permitir satisfazer níveis de desempenho e exigências funcionais atualizadas” (Aguiar; 2008, p.68). E, “visa principalmente regenerar e conservar o património edificado ou o ambiente urbano, incluindo os seus ecossistemas. Para além da recuperação de edifícios históricos e de paisagens urbanas, estas atividades incluem ainda a modernização e melhoria de equipamentos e o respeito pelas normas e regras ambientais e de segurança.” (Glossário do Desenvolvimento Territorial; 2011, p.28)

Como opinião pessoal verifica-se ao nível legislativo ter sido adotado no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (Decreto Lei 309/2009 de 23/10) um conceito amplo de Reabilitação Urbana que não incide apenas na vertente patrimonial, mas sim que aponta para uma disciplina integrada que reclama uma intervenção pelo estado, ao nível

nacional, regional e local para resolver fenómenos que estão para além da degradação do edificado e que se revelam nos aspetos económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar. Porém, e nesta matéria legislativa, a publicação da Lei n.º 32/2012 de 14/08, veio proceder à primeira alteração ao Decreto-Lei 309/2009 de 23/10, onde veio a estabelecer o Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, no qual o ato da reabilitação deixa de ser um regime excecional e passa a ser regra e obrigatório.

Considera-se que a reabilitação do edificado físico contribui para duas vertentes: na reabilitação dos edifícios, casas habitacionais e dos equipamentos de uso coletivo e, por outro, na melhoria da aparência do espaço público através da reabilitação de infraestruturas, mobiliário urbano, e aumento da mobilidade e acessibilidade.

Veja-se agora em que consistem cada uma destas ações:

### *A Revitalização Urbana*

Tendo por base este documento, o conceito de revitalização urbana aplicar-se às “operações destinadas a relançar a vida económica e social de uma parte da cidade em decadência. Esta noção, próxima da reabilitação urbana, aplica-se a todas as zonas da cidade sem ou com identidade e características marcadas.” (Correia & Lopes; 2004, p.264). Neste sentido, coloca-se um grande desafio à gestão local, principais responsáveis por estas intervenções e em toda a articulação do processo, pois o que se coloca aqui em questão é: como conservar sem impedir o desenvolvimento da cidade e quais as estratégias a seguir de forma a dinamizar os centros urbanos.

Antes de mais toda a revitalização urbana pressupõe a valorização das potencialidades socioeconómicas, culturais e funcionais dos sítios antigos notáveis, tendo em consideração os seus habitantes e a apropriação do seu património. Trata-se de uma prática interdisciplinar, na qual o físico e o funcional se complementam. A revitalização distingue-se pelas intervenções que se focam em considerar as necessidades da população quando se trata de intervir nos espaços coletivos, e na valorização da história e dos símbolos da cidade no que diz respeito ao património edificado e à cultura da cidade.

A revitalização pressupõe estratégias de manutenção da população residente e a captação de nova população, na tentativa de contrariar as novas centralidades periféricas, na expectativa de retomar de certa forma e alcançar-se, em última instância, maior diversidade da base económica e funcional. A revitalização prevê a definição de

estratégias que promovam a fixação de novas funções urbanas, fruto da vida contemporânea, com todas as suas valências associadas aos mais variados sectores de atividade, para que desta forma os novos centros urbanos sejam cada vez mais atrativos para a maioria da população sobretudo a ativa.

Na revitalização urbana não se trata apenas de produzir belas imagens e paisagens, mas de estruturar áreas degradadas a partir dos seus aspetos sociais e económicos, considerando a sua salvaguarda e integração na vida contemporânea como elementos fundamentais na planificação das áreas e do planeamento físico-territorial.

A revitalização urbana é definida como um modo geral como um “processo integrado de reanimação de parte da cidade e onde se podem incluir operações de vária ordem, pretende-se depois estruturar uma tipologia de situações empíricas que permitam dar corpo à diversidade potencial de intervenções em nome da referida revitalização.” (Moura, Guerra, Seixas, & Freitas, 2006, p.15)

O termo reanimação ou revitalização urbana representa o “conjunto de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de recuperação dos edifícios existentes em áreas degradadas, com as intervenções mais gerias 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.” (DGOTDU, 2000, p.153)

A revitalização e a regeneração urbana “visam transformar a base socioeconómica obsoleta de certas áreas urbanas, tornando-a mais sustentável através da atração de novas atividades e empresas, da modernização do tecido urbano, da melhoria do ambiente urbano e da diversificação da estrutura social”. (Glossário do Desenvolvimento Territorial, 2011, p.28)

A revitalização urbana implica um certo número de riscos, muitas vezes minimizados, resultantes da dificuldade de conciliar as exigências contraditórias entre a conservação e a utilização do património edificado, tais como “riscos de ordem física, relativos ao estado e características da arquitetura, tais como:

- Uso intensivo de espaços, provocando a deterioração dos edifícios;
- As transformações necessárias à alteração do uso dos espaços e dos edifícios (particularmente a dos seus espaços interiores), podem resultar na descaracterização dos mesmos, por razões de ordem funcional ou económica.” (DGOTDU; 2000, p.153)

Trata-se de um processo de trazer ‘nova vida’ ou voltar a trazer “dinâmicas perdidas” desenvolvidos sob uma “perspetiva claramente organicista e vitalista, na análise e no modo de planeamento do processo de urbanização ou do território urbanizado”, porém alerta que se trata de “um conceito complexo e as estratégias, as metodologias e os instrumentos de revitalização” poderão abarcar várias valências que poderão ser desenvolvidas por outros “modelos de intervenção na transformação do espaço urbano”. (Moura, Guerra, Seixas, & Freitas; 2006, p.15)

A revitalização urbana configura um processo integrado, estabelecido numa área que se pretende manter ou salvaguardar, pois “envolve o restauro ou conservação dos imóveis, a que alguns chamam de reabilitação física, e a dinamização do tecido económico e social, chamada revitalização funcional (a manutenção de um bairro implica a conservação das suas características funcionais e o aumento da sua capacidade de atração, quer para as pessoas que lá habitam quer para o exercício de atividades económicas e sociais compatíveis com a residência)” (Cunha; 1999)

Deve ser compreendido como “uma estratégia e um processo, distinguindo-se da generalidade dos programas urbanísticos, de um modo geral sem transversalidade e integração nas suas linhas de atuação” e que incrementa “estratégias e promove um processo com carácter inclusivo e integrador, capaz de provocar iniciativas, projetos e atuações – de carácter transversal e sectorial –, sendo um instrumento de gestão coletiva do território com capacidade para utilizar como recursos próprios, programas urbanos muito diferenciados, de cariz mais social, económico ou cultural.” (Moura, Guerra, Seixas, Freitas; 2006, p.15)

Nesta linha, a revitalização dos centros pode ser abordada sob diversas perspetivas e apesar da necessidade de uma visão integrada do local, é fundamental compreender as suas componentes urbanísticas, tais como a Habitação; o Edificado; o Património; o Espaço Público e Ambiente Urbano; o Comércio, os Serviços e Equipamentos; e as Infraestruturas e Mobilidade. Isto significa que a revitalização dos centros urbanos passa pela revitalização dos diversos elementos estruturantes da ideia de cidade (Sebastião; 2010, p.41) e para tal deve promover-se um processo inclusivo e integrador, com a capacidade de criar iniciativas de carácter transversal e sectorial.

Desta forma, “as políticas de regeneração, que exclusivamente incidindo na cidade consolidada e na valorização patrimonial, têm ocupado um papel central, alimentadas por situações cuja legitimação social e política é mais favorável junto da opinião pública: a revitalização urbana dos centros históricos, reforçada pela tendência

da patrimonialização da identidade, e dos sectores económicos em expansão em áreas do turismo e da cultura (...)" (Portas, Domingues & Cabral; 2003, p.81)

Estas ações promovem um "aumento significativo na qualidade de vida quando as cidades dispõem de espaços culturais e de lazer" e que a aposta nos aspetos de "acessibilidades até à existência de espaços de lazer diversificados, potenciam a interação social" e que a "dinâmica urbana, jogo de relações, ações e contra-ações que mantêm uma cidade viva, atinge o seu auge quando se alcança um equilíbrio entre os agentes e suscita a colaboração e participação de todos os utentes no ciclo de atividades urbanas". (da Costa; 2013, p.87).

Como contributo para a revitalização de centros urbanos ambiciona-se dentro do possível uma "reestruturação urbana que dinamize a cidade através da revitalização de algumas das suas polarizações e da reabilitação de alguns dos seus edifícios devolutos". (da Costa; 2013, p.88).

Refere também que para a dinamização e aumento da qualidade de vida dos cidadãos deverá ser promovida a revitalização de "edifícios devolutos e a introdução de espaços que atendam a necessidades culturais e de lazer" associadas a "eventos e atividades constantes, que requeiram a interação humana constante e potenciam a sua utilização, a fim de recuperar identidade, promover inserção e consolidar a dinâmica urbana". (da Costa; 2013, p.90).

A atual dinâmica de revitalização física, social e económica dos centros urbanos, perfila-se também como questão essencial na preservação da identidade e imagem de cada uma dessas cidades, porquanto eleva as suas condições de vivência quotidiana, mantém e reutiliza um património e um espólio que marcam um percurso na história e criam fortes condições de atratividade turística que são essenciais ao desenvolvimento local". (Domingues; 2006, p.23-24)

A valorização do património devoluto poderá ser feita através da revitalização e integração no programa do centro urbano através do aproveitamento dos "espaços devolutos e propor novas programáticas funcionais que melhorem a dinâmica e a criatividade da cidade, focando o valor cultural da sociedade e o carácter histórico que traçou as suas linhas urbanas, sem descurar o seu carácter público que visa uma maior integração e interação social". Alerta ainda que "quando os cidadãos apreciam e usam os espaços públicos protegem-nos e cuidam deles" (da Costa; 2013, p.91).

Cada intervenção, mesmo de carácter individual, contribui para o conjunto de estratégias de revitalização do centro urbano que, em conjunto com as outras, vem

firmar-se como elemento componente da dinâmica urbana, estimulando e fomentando a utilização do espaço público e o consequente aumento da qualidade de vida.

Assim os centros urbanos mais antigos esvaziam-se, degradam-se, sendo crucial a sua integração no ato da planificação urbana devendo a revitalização urbana ser “considerada para aumentar a fixação no local invés de direcionar o foco urbano num novo sentido” (da Costa; 2013, p.17) e ter em consideração os problemas que acarretam tais como a “falta de transportes, vias precárias, difícil estacionamento e intervenções dispendiosas para modernizar as pequenas habitações.” (da Costa; 2013, p.17).

Assim, os objetivos da revitalização urbana incidem em melhorar a qualidade do ambiente urbano, promover a diversidade e desenvolvimento urbano (económico, social, cultural e ambiental), ter programas urbanos diferenciados, criar processos inclusivos e integradores e criar sinergias (territórios, atividade económicas, população). (Moura, Guerra, Seixas, & Freitas; 2006, p.46)

Com efeito, o âmbito da revitalização urbana é vasto pois poderá passar por vários processos e tipos de intervenção no edificado existente de forma a abrir espaço aos novos usos, isto é, ao ‘mix’ funcional, promovendo, designadamente, o crescimento de empreendimentos com usos mistos, como a habitação, o comércio, o lazer e escritórios (Barata Salgueiro; 1999, p.227). Este é um aspeto fundamental da revitalização, na medida em que se opõe às tendências de zonamento funcional que a expansão da cidade da segunda metade do século XX promoveram, na tentativa de “contrariar a perda de importância do centro tradicional” (Barata Salgueiro; 1999, p.227).

Para Vaz (1995), o carácter político, social e ambiental e os critérios funcionais devem estar presentes na revitalização urbana. Vaz (1995) chega mesmo a distinguir o conceito de Revitalização a partir de cinco características essenciais:

- “humanização dos espaços coletivos produzidos”;
- “valorização dos marcos simbólicos e históricos existentes”;
- “incremento dos usos e lazer”;
- “incentivo à instalação de habitações de interesse social”;
- “preocupação com aspetos ecológicos”;
- “participação da comunidade na conceção e implantação”.

Pode dizer-se que o conceito de revitalização aponta para o fomento dos usos e do lazer nos centros urbanos da mesma forma que pressupõe estabelecer estratégias

que favoreçam a fixação de população. Para isso as intervenções urbanas em particular nos espaços coletivo, devem ser focadas na população e assumir um carácter mais humano. Isto é as ações de revitalização devem ter um carácter agregador e não de exclusão. O carácter humanista da revitalização passa também por apostar nas intervenções de carácter social, como é o caso da habitação social, pois permitirá estimular a fixação das populações nos centros urbanos.

Deve-se ainda destacar, aqui, a importância de envolver essa mesma população nas ações de revitalização, quer ao nível da conceção, quer da implementação, pois são elas uma das principais interessadas em fazer-se ouvir das suas necessidades e preocupações. Se assim for, o resultado é uma população mais satisfeita e envolvida, mas também, é a abertura de um canal de incentivo às iniciativas privadas, ao nível da reabilitação do edificado, que irão por sua vez, contribuir, também, para uma estratégia mais concertada de revitalização. Isto permitirá uma convergência das estratégias de iniciativa pública e as privadas rumo a centros urbanos economicamente mais atrativos, dinâmicos e viáveis.

É claro que face à conjuntura ambiental atual a “preocupação com aspetos ecológicos” é cada vez presente e um vetor imperativo nas intervenções na cidade atuais. Assim a revitalização pressupõe um conjunto de tomada de decisões que valorizem e contribuam para a construção de cidades mais sustentáveis e saudáveis, pois uma cidade que desvaloriza a ecologia acabará, mais cedo ou mais tarde, por entrar em falência física, económica, social e em último caso estrutural.

No âmbito da “valorização dos marcos simbólicos e históricos existentes”, propostos por Vaz (1995), a revitalização urbana pode ainda envolver ações de restauro, recuperação ou conservação do edificado, isto é, aquilo que é designado por alguns como revitalização funcional pois trata-se da “reabilitação física, e a dinamização do tecido económico e social” (Cunha; 1999). Este tipo de Revitalização Urbana configura, para Cunha um processo integrado, estabelecido na área que se pretende manter ou salvaguardar.

Neste contexto de intervenções, Choay tem uma posição de censura quanto às experiências vivenciadas, ressaltando-se, segundo a autora, que existe uma “tendência de valorização económica das áreas revitalizadas”, com o objetivo de transformá-los em autênticos “parques temáticos”, priorizando os apelos visuais em detrimento de valores artísticos, culturais, históricos e arquitetónicos do património (Choay; 2001).

Neste âmbito, Choay, tal como Pierre Merlin definem a revitalização urbana, como um processo que não pode ser espontâneo mas sim, planeado e organizado,

independentemente da sua escala, desde o monumento à cidade histórica. Consideram que o processo requer imaginação e intuição na escolha das soluções adotadas e no caso de edifícios antigos, estes serão para reabilitar ou voltar a introduzir as funções antigas desde a habitação ao comércio, ou a introdução de novas funções de âmbito cultural, por exemplo”. (Merlin & Choay; 1988)

Com efeito, Vaz (1995) destaca, ainda, o carácter amplo do conceito de revitalização Urbana e menciona alguns tipos de ações integrantes neste processo, tais como:

- “a reabilitação de áreas abandonadas”;
- “o restauro do património arquitetónico”;
- “a reciclagem de edificações, parques e praças”;
- “o tratamento estético e funcional das fachadas de edificações, mobiliário urbano e elementos publicitários”;
- “redefinição de usos e de vias públicas”;
- “melhoria do padrão de limpeza e conservação dos logradouros”;
- “reforço da acessibilidade por transporte individual ou coletivo, dependendo da situação”;
- “organização das atividades económicas”.

Convém assim assinalar que este carácter amplo da revitalização apontados por Vaz (1995) passam, em suma, por intervenções no âmbito do restauro ou conservação, da recuperação, da renovação, e da requalificação. De forma separada ou concertada, as ações de revitalização podem focar-se apenas numa parte ou em todo centro urbano, embora mais difícil por questões financeiras, naturalmente, devendo, para o efeito ser estruturadas em função de um elo aglutinador que lhes dê consistência em matéria de conceitos e estratégias, que por sua vez, servirão de base às políticas adotadas pelas cidades.

### A Requalificação Urbana

A requalificação urbana é uma prática de intervenção aplicada “sobretudo a locais funcionais da habitação; trata-se de operações destinadas a tornar a dar uma atividade adaptada a esse local e no contexto atual.” [Correia, Brito & Lopes; 2004, p.264, Art.1.º, alínea d)].

Este conceito tem sido usualmente aplicado a espaços públicos degradados ou disfuncionais como sejam as frentes de mar ou ribeirinhas ou os antigos terreiros de feiras e festas. Este conceito abrange sobretudo intervenções públicas na melhoria dos espaços, dotando-os de condições para novos usos coletivos de recreio ou lazer. (Silva; 2007, citado por Alves, 2016. p. 610).

O conceito de requalificação urbana é analisado na vertente da melhoria das características físicas da cidade (espaços públicos e privados) e suas consequências sobre o tecido económico e social. De uma forma geral este conceito integra a todo o processo que leva a uma cidade, ou parte dela, a corresponder às expectativas de todos os estratos da população, incluindo os sócios-culturalmente mais habilitados, de forma que esta utilize o espaço urbano de forma durável e agradável. (Moreira; 2007, p.124)

Sendo um “processo social e político de intervenção no território, que visa essencialmente (re) criar qualidade de vida urbana, traves de uma maior equidade nas formas de produção (urbana), de um acentuado equilíbrio no uso e ocupação dos espaços e na própria capacidade criativa e de inovação dos agentes envolvidos nesses processos”. (Ferreira, Lucas e Gato; 1999, citado por Moreira; 2007. p.124), passando a ser vista como um dos propósitos das políticas de intervenção urbana e, neste sentido, deve impor-se um conjunto de regras e imposições que defendam e assegurem a proteção e valorização das características de um território, tais como “(...) com aspetos físicos, do ambiente e de identidade histórico-cultural” (Domingues; 2006, pp. 22-23)

É sobretudo um instrumento para a melhoria das condições de vida das populações, promovendo a valorização do espaço público com medidas de dinamização social e económica através da construção e recuperação de equipamentos e infraestruturas. (Moura, Guerra, Seixas, Freitas; 2006; pag.20)

A requalificação urbana “procura a (re) introdução de qualidades urbanas, de acessibilidade ou centralidade a uma determinada área” e fomenta a “mudança do valor da área, ao nível económico (atividades económicas com alto valor financeiro), cultural

(localização de usos económicos relacionados com a cultura), paisagístico e social (produção de espaços públicos com valor de centralidade)”, assim como tem um “carácter mobilizador, acelerador e estratégico, e está principalmente voltada para o estabelecimento de novos padrões de organização e utilização dos territórios, e para um melhor desempenho económico”. (Moura, Guerra, Seixas, Freitas; 2006; pag.20)

Este conceito “abrange as alterações, desenvolvidas de forma integrada, das características de uma área urbana que está em transição devido a um processo de declínio. Inclui aspetos de carácter económico, social, ambiental e físico” (Moreira; 2007, p.120) e desenvolvem-se sobre tecidos urbanos degradados nos quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar.”

Segundo Moura, Guerra, Seixas & Freitas (2006, p.18) as implicações sociais destas políticas são difundidas nos estudos urbanos, o que no panorama norte-americano e francês teve como resultado a reocupação das áreas centrais pelas atividades económicas de pontas e pelo setor financeiro, ou seja, a sua apropriação por parte de grandes multinacionais que ali fixaram os seus escritórios (Moura, Guerra, Seixas & Freitas; 2006, p.18). Em consequência da grande especulação imobiliária que os centros urbanos foram alvo, em especial nas primeiras décadas do século XXI. Esta reconversão funcional dos centros urbanos.

### A Renovação Urbana

O conceito da renovação urbana é assinalado como uma “ideia de demolição do edificado e conseqüente substituição por construção nova, geralmente com características morfológicas e tipológicas diferentes, e/ou com novas atividades económicas adaptadas ao processo de mudança urbana”. (Moura, Guerra, Seixas, Freitas; 2006, p.18)

É considerada uma “ação que implica a demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo padrão urbano, com novas edificações (construídas seguindo tipologias arquitetónicas contemporâneas), atribuindo uma nova estrutura funcional a essa área. Hoje estas estratégias desenvolvem-se sobre tecidos urbanos degradados aos quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar.” [Carta de Lisboa; 1995: art.º 1, alínea a)]

Assim como é reconhecida como um processo em que “se procede à substituição das estruturas existentes. Envolve, portanto, a demolição dos edifícios e a

construção de novos imóveis. Pode ser pontual ou difusa quando, fruto da iniciativa privada, se destrói hoje um edifício aqui, amanhã outro ali, sem alteração da malha pré-existente, ou total quando se trata de uma operação de planeamento sobre uma área visando a mudança dos prédios e também da malha urbana e das infraestruturas que a suportam.” (Salgueiro; 1992, p.390. Citado por Moreira; 2007, p.120).

O enquadramento legal de Renovação Urbana define este conceito como “uma forma de intervenção no tecido urbano existente em que o património urbanístico ou imobiliário é substituído, no seu todo ou em parte muito substancial”. (Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de maio, p.3377, ficha n.º 59).

Na aceção geral da palavra, a morfologia urbana e a tipologia da edificação são alteradas, sendo as infraestruturas e os espaços urbanos de utilização coletiva reconstruídos de acordo com a nova resolução urbanística adotada, onde a estrutura fundiária poderá também ser alterada para se adaptar à nova morfologia e novas tipologias de edificação (que poderão incluir a alteração de usos). Adaptado pela Autora (Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de maio, p.3377, ficha n.º 59).

A renovação urbana poderá contemplar a substituição do património imobiliário sem alterar a sua morfologia, desde que sejam salvaguardadas as infraestruturas, os espaços urbanos de utilização coletiva e que os respetivos equipamentos sejam adequados às novas necessidades de funcionamento do tecido urbano em conformidade com a substituição do património imobiliário. Adaptado pela Autora (Decreto Regulamentar n.º 9/2009 de 29 de maio, p.3377, ficha n.º 59).

Em Portugal, na época do Estado Novo, este tipo de intervenção foi aplicado extensivamente, havendo ao nível do planeamento a substituição dos tecidos antigos alegando questões de salubridade ou de reorganização viária. A salientar os exemplos dos projetos do Martim Moniz, da Alta de Coimbra ou do projeto do *Auzelle* para a Ribeira Barredo no Porto. Adaptado pela autora (Moura, Guerra, Seixas, Freitas; 2006, p.18)

Na prática, é como se o tecido urbano antigo não apresentasse qualquer valor patrimonial e fosse um obstáculo à modernização, sendo mais fácil determinar a sua demolição ou renovação.

Neste sentido, considera-se que o conceito de renovação urbana abrange intervenções de larga escala, em que envolve uma alteração nas dimensões morfológica (relacionado com a forma da cidade e da paisagem), funcional (vinculado à base económica e funções a ela articuladas e que podem ser extintas ou substituídas) e a

dimensão social (relacionados com a parte social de cada centro urbano). Adaptado pela autora (Moura, Guerra, Seixas, Freitas; 2006, p.18)

Por renovação urbana deve entender-se o conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução das áreas verdes subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes. (DGOTDU; 2000, p.159)

A renovação urbana “visa substituir bairros urbanos empobrecidos e áreas degradadas por projectos de grande dimensão incluindo habitação, serviços, sistemas de transporte, áreas de recreio, etc”. (Glossário do Desenvolvimento Territorial; 2011, p.28)

Implica a demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e sua conseqüente substituição por um novo padrão urbano, com novas edificações (construídas seguindo tipologias arquitetónicas contemporâneas), atribuindo uma nova estrutura funcional a essa área. Implica a demolição dos “velhos” edifícios e quarteirões tradicionais, substituindo-os por outros, mais “modernos e higiénicos” edifícios e traçados urbanos. (Aguiar, Cabrita, Appleton; 2002).

### O Espaço Público

*“O espaço público é o principal património comum dos habitantes da cidade. Nas suas diversas formas – rua, praça, terreiro, jardim ou parque – é um elemento primordial da estruturação dos tecidos urbanos. É igualmente um elemento central da organização do ‘mapa mental’ que cada um faz para si e lhe permite reconhecer-se e orientar-se na cidade, um palco onde se exprimem a vivência individual e coletiva da cidade. Pela forma como se organiza e é construído e pelo modo como é usado e mantido, o espaço público exprime muito do que é cada cidade e a sociedade que nele habita.”* (Campos; 2008, p.7).

Parece consensual que o espaço público é fundamental no desenvolvimento urbano. Seja movido pela busca da identidade ou do equilíbrio ambiental no planeamento, percebe-se que ele é o “fundador da forma urbana” (Brandão; 2011, p. 70). Partindo da ideia de que a identidade de uma cidade está diretamente associada ao conceito e à natureza de espaço público, conforme defende Brandão em “O Sentido da Cidade” (Brandão; 2011, p.70) pode dizer-se que é possível delinear uma estratégia

de revitalização urbana a partir do espaço público, e suportada nas valências e na matéria urbana existente.

O espaço público é definido como o espaço “entre edifícios que configura o domínio da socialização e da vivência comum, como bem coletivo da comunidade” devem “sempre vistos como bens de utilização livre, de acordo com um padrão de uso coletivo e socialmente aceite” (Brandão; 2011, p.34). Esta abordagem, coloca claramente as diferentes tipologias de espaço público, como a rua, a praça, o jardim, entre outras, na resolução dos conflitos urbanos atuais, atribuindo-se-lhe assim um papel cimeiro nas estratégias de ligação entre o público e privado.

Brandão (2011) salienta a importância do espaço público dada a capacidade que possui em conferir identidade às cidades. Brandão afirma que as “cidades beneficiam do espaço público e que este pode ser usado na criação de uma relação estreita entre os habitantes e o meio onde vivem”. Ao assumir-se o espaço público como portador da identidade urbana, atribui-se-lhe a responsabilidade de consolidar as atividades dos agentes intervenientes na cidade e de dinamizar e potenciar o seu usufruto pela população. É por isso fundamental destacar, o papel das tipologias de espaço público a sua importância e relação estreita na (re) definição da identidade das cidades. Daremos alguns exemplos mais adiante que permitirão ilustrar esta conexão, mas é por isso crucial que se aborde aqui o espaço público para cumprir-se este estudo que procura incidir sobre a Identidade na Revitalização Urbana.

Brandão refere ainda que o espaço público pode ser avaliado sob diferentes características tipológicas e morfológicas, mas também pelos “seus significados, através dos elementos que transmitem informação simbólica” conferindo uma crescente diversidade e complexidade ao valor do espaço público.

Com vista ainda à otimização das cidades, ele refere que é possível, a partir da exploração das várias valências da cidade, “estruturar as diferentes tipologias do espaço público”, traduzidas em modelos que permitam transferir a especialidade de cada cidade para o quotidiano dos cidadãos. Para Brandão é possível “criar novos modelos de otimização urbana” a partir da compreensão e análise da cidade.

Partindo dessa compreensão e da análise da cidade, Brandão apresenta um modelo de classificação do espaço público que é baseado no sentido e na função urbana, e que é sintetizado no Quadro n.º 1. Aqui podem identificar-se as diferentes tipologias de espaço público (15) organizadas em seis modelos estruturais, designadamente: (a) Espaços resultantes do Traçado; os (b) Espaços que contribuem para a construção da Paisagem; os (c) Espaços Deslocação que permitem o trânsito e

estacionamento de veículos; os (d) Espaços que incitam à Memória dos utilizadores; os (e) Espaços Comerciais como os mercados; e os (f) Espaços Gerados por edifícios, equipamentos e sistemas.

Tipologias do Espaço Público		
Espaços – Traçado	Encontro Circulação	1. Largos, Praças 2. Ruas, Avenidas
Espaços - Paisagem	Lazer – Natureza Contemplação	3. Jardins, Parques 4. Miradouros, Panoramas
Espaços - Deslocação	Transporte Canal Estacionamento	5. Estações, Paragens, Interfaces 6. Vias-férreas, Autoestradas 7. Parking, Silos
Espaços - Memória	Saudade Arqueologia Memória	8. Cemitérios 9. Industrial, Agrícola, Serviços 10. Edifícios Monumentais
Espaços Comerciais	Semi-interiores Semi-exteiores	11. Mercados, Centros Comerciais, Arcadas 12. Mercado Levante, Quiosques, Toldos
Espaços Gerados	Por edifícios Por equipamentos Por sistemas	13. Adro, Paisagem, Galeria, Pátio 14. Culturais, Desportivos, Religiosos, Infantis 15. Iluminação, Mobiliário, Comunicação, Arte

**Quadro n.º 1.** Tipologias do Espaço Público – Elaborado pela autora. Adaptado do Livro “O Sentido da Cidade” (adaptado de Brandão; 2011, p.35)

Os *Espaços – Traçados*, conforme propõe o autor, organizam um conjunto de tipologias urbanas estreitamente ligadas à estrutura urbana e ao traçado da cidade, e que assumem um papel configurador na morfologia urbana, ao mesmo tempo que promovem o encontro e a circulação na cidade. É o caso dos Largos, as Praças, as Ruas, e as Avenidas. É importante destacar, relativamente aos *espaços – traçado*, a importância e relação estreita que têm com a identidade das cidades e as tipologias do espaço público. É de salientar, por exemplo, o caso onde a identidade vincada de uma cidade está patente no traçado das grandes avenidas e boulevards, veja-se o caso de Paris de *Hausman*, onde parte da identidade da cidade está expressa no traçado urbano a partir do eixo diagonal que atravessa a cidade ou na criação das *Gran Via* que recriaram o sentido do espaço público, semi-enterrando o trânsito de passagem, de forma a recuperar a superfície para as funções de proximidade ao nível da rua.

Os *Espaços – Paisagem*, por sua vez, integram o conjunto de tipologias de lazer associadas à natureza e que promovem, a contemplação, como sucede nos jardins, parques, miradouros, e espaços panorâmicos.

Os *Espaços – Deslocação*, são definidos por Brandão como aqueles que possibilitam as deslocações e ligação com a cidade, e assumem um papel de canal

ligados aos transportes e ao seu estacionamento, tais como as estações, paragens ou interfaces; as vias-férreas, as autoestradas; os parques de estacionamento e silos.

Os *Espaços – Memória*, são agrupados e definidos pelo autor como sendo aqueles associados à construção da memória da cidade, como os monumentos históricos e todos aqueles espaços que estão associados aos aspetos saudosista dentro da cidade, como os cemitérios, por apelarem à saudade na população, e aos que estão ligados à arqueologia, tais como o conjunto de edifícios industriais que chegam mesmo a ser espaços e conjunto de edifícios icónicos que retratam a imagem da cidade noutras épocas.

Os *Espaços Comerciais*, são descritos como sendo o conjunto de espaços onde se desenrolam atividades comerciais, quer sejam semi-interiores, tais como, os mercados, os centros comerciais e arcadas, ou ainda os semi-exteiores, tais como o mercado levante, os quiosques e toldos ou palas.

Os *Espaços Gerados*, são classificados em função do tipo de estrutura que os ajuda a configurar, isto é, quer se trate de Espaços Gerados por Edifícios, como os pátios, os adros, a paisagem urbana definida pelo enquadramento de edifícios e as galerias; podem ainda ser considerados Espaços por Equipamentos culturais, desportivos, religiosos e infantis. Pertencem ainda a esta categoria, segundo a proposta de Brandão, os Espaços gerados por Sistemas, designadamente de Iluminação, mobiliário, por sistemas de comunicação ou gerados por peças de arte urbana.

Mas Brandão acrescenta ainda que o espaço público pode contemplar funções relacionadas com a identidade urbana tal como as estratégias de conhecimento, de legibilidade, de significação, de apropriação, de celebração, de projeção e de renovação.

<b>Estratégias de Espaço Público para a Identidade Urbana</b>		
Estratégias de Conhecimento	Identificação e Nomeação	Promover opções de toponímia de maior consenso social, através do desenvolvimento de atores locais.
	Narrativa	Divulgar os discursos sobre os lugares e os elementos da tradição, de natureza literária, monográfica ou outra.
Estratégias de Legibilidade	Sentido de Paisagem e “Espírito de Lugar”	Sublinhar potencialidades decorrentes de valores paisagísticos permanentes no lugar.
	Referência Urbana, Forma, Escala, Centralidade	Sublinhar um carácter urbano acentuado nos mapas mentais as referências estruturantes do espaço.
	Imagem e Visibilidade	Reforçar o carácter icónico de landmarks de melhor qualidade visual, ou melhorar relações com o seu entorno.
Estratégias de Apropriação	Vivências, Usos e Utilidades	Estimular as condições que facilitem a presença de diferentes utilizadores no espaço e a sua interação
	Gestão, Participação	Facilitar a intervenção dos utilizadores e decisões sobre a gestão do espaço e seu uso permanente ou temporário.
Estratégias de Celebração	Evocação, Comemoração	Processos envolventes da comunidade, celebrando acontecimentos, ciclos naturais ou outros relevantes.
	História	Estudos e testemunhos da história local, explicação da evolução da forma dos lugares e diferentes períodos.
Estratégias de Projeção e Renovação	Inovação	Estímulo a processos da renovação da identidade com proposta de valores de inovação positivos.
	Criatividade, Valor Artístico, Estética	Ações e processos de valorização da qualidade plástica com a recriação artística da imagem do espaço.
Estratégias de Significação	Simbolismo	Monumentalização do espaço associada a elementos de significação com referentes simbólicos.
	Marca, Tema	Imagem de identidade visando públicos e conteúdos preestabelecidos com autenticidade.

**Quadro n.º 2.** Estratégias do Espaço Público para a Identidade Urbana – Elaborado pela autora. Adaptado do Livro “O Sentido da Cidade” (adaptado de Brandão; 2011, p.35)

O Quadro n.º 2, apresenta os aspetos concretos que se podem pôr em prática nos espaços públicos para que se obtenha, ou recupere, identidade urbana, uma vez que a perceção interfere diretamente na avaliação do espaço urbano.

O espaço público é ainda considerado um local de urbanidade e interatividade.

Quanto à urbanidade, seja em locais centrais ou periféricos, a estratégia deverá assentar na propagação de espaços públicos fundadores e motivadores do exercício de liberdades urbanas como circular, consumir ou comunicar. No que diz respeito à interatividade, o espaço público e a sua qualidade dependem do modo como são

habitados. Sendo a interatividade o resultado da vida quotidiana, a sociabilidade entre as pessoas, sendo esse o desígnio do espaço público; um espaço público comunitário que fomente a individualidade e a coletividade.

É verdade que as áreas recém-urbanizadas têm de procurar oferecer vantagens e diferenciam-se para que seja possível atrair investimentos, empresas e pessoas qualificadas, sustentando-se nas novas centralidades. Porém a estratégia deverá partir da busca pelos elementos da fundação, sendo o espaço público um fator decisivo, pois é aqui que se transmite o valor da identidade.

## 2.2. A IDENTIDADE COMO CONCEITO OPERATÓRIO

Com o propósito de focar os aspetos mais relevantes a abordar no contexto da Revitalização Urbana, é importante aqui ter claro o que se entende por Identidade, e quais os aspetos dessa Identidade que serão relevantes para a caracterização dos casos de estudo no estudo da Revitalização dos Centros Urbanos. Trata-se, assim de identificar e evidenciar as boas práticas arquitetónicas e de desenho urbano que concorrem para a criação de uma Identidade clara na Revitalização.

Assim, o conceito de Identidade é determinante no âmbito deste trabalho pois focará os aspetos estruturantes de uma cidade que permitem aglutinar uma sociedade em torno de um espaço físico com o qual se relacionam de uma forma particularmente mais profunda, pois, tal como afirma o autor *Vasco Folha* os “aspetos globais e estruturadores da humanização e vitalização dos espaços públicos” refletem uma “clara e direta reflexão sobre a importância do afeto pela cidade e da emoção no arquitetar da cidade.” (Folha, 2006, p.15)

Ao olhar especificamente para este conceito no âmbito da Revitalização permitirá olhar para as intervenções apresentadas nos vários casos de estudo de uma forma mais particular, já que permitirá acrescentar algo mais aos projetos de Revitalização Urbana. São esses aspetos que importam aqui clarificar.

Numa Comunicação intitulada “Espaço Público Afectuosamente” e publicada em *Cadernos Edifícios* que versa sobre o tema “Humanização e Vitalização do Espaço Público”, *Vasco Folha* debruçou-se sobre um conjunto de ideias que concorrem para a construção da Identidade de uma cidade. Folha refere-se à “essência do sítio; ao conceito de cidade, e aos aspetos formais em geral e à maneira como a definição de percursos e a construção de ritmos, contribuem para a criação de um conjunto de tonalidades que caracterizam e qualificam as cidades. Além disso, o autor trata ainda da importância do coberto natural e da forma como este dá consistência ao espaço público; e como as pessoas estão sempre a criar relações emocionais com o espaço urbano e a sua morfologia e, conseqüentemente, a caracterizar os espaços por onde passam.

O espaço urbano é, com efeito, um lugar que deve apelar às emoções do seu utilizador. Nele, o utilizador move-se com propósito concreto, de ir de um ponto A ao B, mas ao deixar-se comover pelas ideosincretias ambientais e paisagísticas, a cidade ganha, para este, um foco específico. A este respeito Folha salienta quão importante é

o “diálogo entre um urbano consistente e o nosso imaginário”; pois conforme refere o autor, “qualquer espaço (...) só é qualitativamente conseguido quando nos emociona”. (Folha; 2006, p.15)

Na definição da boa forma urbana importará, portanto, construir relações visuais no tecido urbano que despertem a atenção do utilizador. A criação de vários pontos focais no espaço urbano e na paisagem contribuirá para gerar estímulos vários num utilizador atento. Ao deixar-se cativar por um eixo visual, o utilizador poderá vislumbrar aspetos curiosos da paisagem. Ao posicionar-se uma bela árvore num determinado enfiamento visual cuja copa cria um conjunto intrincado de sombras várias, poderá estimular um olhar contemplativo e assim enriquecer a sua experiência da cidade.

Folha trata a “identidade dos sítios como o resultado do encontro entre a estrutura funcional e a paisagem física e cultural”. A Identidade consiste, portanto, num equilíbrio da organização das suas funções e serviços ao nível do seu tecido urbano, e a partir da criação de uma morfologia urbana consistente e estruturada, que se traduz numa paisagem urbana agradável, clara, limpa e inspiradora. A Identidade de uma cidade passa, por conseguinte, por uma paisagem física harmonizada, onde os aspetos orográficos devem ser trabalhados em articulação com os morfológicos e os aspetos mais práticos do tecido urbano. Tirar partido de uma orografia acentuada de uma cidade que se debruça sobre o rio e estruturar todo o tecido urbano em torno de uma lógica de avistamentos sucessivos, e da criação de pontos focais que permitirão estabelecer relações várias com aquilo que está para além da outra margem, permitirá, por exemplo, ajudar a construir a identidade de uma cidade colina. Por outro lado, trabalhar os aspetos culturais de uma cidade também é determinante na construção de Identidade, na medida em que ajudará a personalizar os aspetos particulares daquele local específico tornando-o único.

A este respeito o autor *Fabio Pollice* (2010) refere-se ao território como “espaço de pertença” e que este “sentido de pertença representa um dos fatores determinantes do desenvolvimento local” que se traduzem num “produto sentimental, social e simbólico, em que são baseados os desenvolvimentos das identidades locais retrospectivas e prospetivas”. Este sentido de pertença são, uma vez mais, aspetos que contribuem para jogo de emoções despoletadas ao longo da experiência do utilizador do espaço urbano. Além deste sentido de pertença se traduzir na relação de um sujeito, os aspetos identitários têm uma componente comunitária, pelos aspetos que se traduzem na paisagem cultural. O utilizador relaciona-se assim com o ambiente urbano que o rodeia, sente que faz parte desse lugar, pois ali construiu as suas memórias e

vivências. Ao mesmo tempo nesta relação com o espaço urbano ele integra-se e reconhece a marca e a cultura de um povo.

## 2.3. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E LEGAL DA REVITALIZAÇÃO URBANA: DOS ANOS TRINTA À ATUALIDADE NA EUROPA

### *Enquadramento da Revitalização Urbana no Contexto Europeu*

Este capítulo aborda as políticas urbanas adotadas ao nível internacional e nacional, focando-se nas Doutrinas e Convenções Patrimoniais publicadas desde os anos trinta até à atualidade, e que têm como objetivo, melhorar as condições de vida da população.

### *A Revitalização Urbana e o Movimento Moderno*

A problemática dos Centros Urbanos surge em 1931, no contexto do Urbanismo Moderno e durante as primeiras discussões sobre a necessidade de preservar o património da humanidade (que resultaram das conclusões da Conferência Internacional de Atenas sobre o Restauro dos Monumentos em 1931). Em torno deste novo debate estavam as novas problemáticas urbanas, onde, por um lado, se procurava dar resposta ao crescimento exponencial das cidades e, por outro, à necessidade de preservar o seu carácter, uma vez que, se considerava que a vida de uma cidade se revelava através das suas obras materiais, de planos ou construções, que por direito são o testemunho relevante do seu valor histórico e sentimental e da sua qualidade plástica.

No centro deste primeiro debate esta a Conferência Internacional de Atenas sobre a Proteção e a Conservação de Monumentos de Arte e da História e cujas conclusões estabeleceram a Resolução sobre a Conservação de Monumentos Históricos e de Obras de Arte que culminaram na definição da Carta de Atenas (1931).

Nesta Carta foram estabelecidas Doutrinas e Princípios Gerais (Parte II) relativos à proteção dos Monumentos no contexto europeu, onde constava que apesar da diversidade de cada estado se deveria assegurar a conservação dos edifícios. Foram abordados aspetos relativos à Administração e Legislação dos Monumentos Históricos (Parte II), afirmou-se a necessidade de proteger os monumentos de interesse histórico, artístico e científico bem como se estabeleceu, por unanimidade, a figura do direito da coletividade à propriedade privada, que veio fazer face a uma certa dificuldade de conciliar o direito público e o privado, face ao interesse público.

A Carta de Atenas foi mesmo considerada como o primeiro Ato Normativo internacional, exclusivamente dedicado ao património, pois estabelecia um conjunto de Recomendações sobre as práticas a adotar nas intervenções ao nível do edificado classificado como Monumento. Nela estabeleceram-se princípios que refletiam o teor da legislação nacional de diversos países e os conceitos de algumas correntes teóricas de intervenção em monumentos, expressando já alguma atenção em relação à sua área de proteção circundante. A questão higieno-funcionalista, também foi alvo de análise, pois em caso algum podia “o culto do pitoresco e da História sobrepor-se à salubridade da habitação, da qual depende o bem-estar e a sanidade do indivíduo.” (Correia & Lopes, 2004, p. 52)

Porém, e já na época imediata ao Pós Segunda Guerra Mundial as questões na Europa começavam a incidir na reconstrução do tecido urbano degradado resultando num extenso período de difusão do movimento moderno.

Nesta conjuntura era promovido o processo de desindustrialização da cidade estando as atenções direcionadas para o desenvolvimento das áreas periféricas, sendo fomentados programas focados na habitação social, na edificação de novos bairros e equipamentos públicos, na projeção de novas e amplas avenidas e execução de infraestruturas.

Resultante das grandes operações de renovação urbana, os modelos eruditos antes apresentados pelo movimento moderno começaram a degenerar-se, fazendo com que os centros urbanos dessem sinais de decadência física e social e entrassem em processo de descaracterização.

Como exemplo, no Reino Unido este método de renovação instituiu uma responsabilidade nacional, sendo o principal interveniente e a administração central. Nesta época o setor privado tinha uma área de intervenção reduzida, sendo considerado como insuficiente para solucionar as carências da sociedade.

A fim de solucionar estas transformações verificadas nos centros urbanos, os governos intervinham através do ordenamento do território e do planeamento urbano, começando a ser feito referência ao termo “reabilitação física” relativo a alguns espaços singulares.

### ***A Problemática do Centro urbano nos Anos 60***

Em meados da década de sessenta constatava-se que a maioria das soluções aplicadas no pós-guerra tinham-se revelado menos adequadas que o ambicionado.

Denotando-se os indícios de declínio entre a conformidade dos setores económico, social e físico, as políticas urbanas então adotadas eram revistas e adequadas, incidindo na beneficiação do edificado, através da renovação e não na reconstrução.

Assim despontavam então várias soluções proferidas pelos governos dos países europeus. Por exemplo em França, onde a industrialização terminou mais tarde que em Inglaterra, o problema começou a ser encarado imediatamente em 1958 (através do lançamento da Lei Nº 58-1464, de 31 de dezembro) com a definição de “Zones à Urbaniser en Priorité” (ZUP), onde eram projetados e edificados novos quarteirões que abrangiam habitações, comércios e equipamentos.

Também em Inglaterra eram constituídos instrumentos de intervenção urbanística tais como o “Urban Programme” de 1968, que sustentava o acesso a fundos destinados a zonas críticas com falta de condições de habitabilidade e salubridade, enquanto na Alemanha, as novas políticas recaíam essencialmente na questão do arrendamento através da criação de programas que intervinham na recuperação de áreas urbanas.

Ao nível de doutrinas patrimoniais e considerando alguns exemplos antes da década de sessenta, já revelavam preocupações ao nível da salvaguarda dos centros urbanos das cidades, mas somente em 1962, era criada a Recomendação sobre a Salvaguarda da Beleza e do Carácter das Paisagens e dos Sítios. Com o objetivo não apenas de preservar a imagem original das paisagens e sítios naturais, rurais e urbanos, mas que incluísse o seu restauro para que constituíssem um fator fundamental nas condições de vida das populações.

Dois anos depois, resultante do II Congresso de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos, era lançada a Carta de Veneza (1964). Esta carta veio dinamizar a salvaguarda e reabilitação de centros urbanos, passando o conceito de património a abranger a “criação arquitetónica isolada, bem como o sítio urbano ou rural que são o testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico” (ICTHM; 1964, Art.º1) e esta noção “estende-se não somente às grandes criações, mas também às obras modestas que adquiriram com o tempo um significado cultural.” (ICTHM; 1964, Art.º1).

Sustentava ainda que “a conservação de um monumento implica a conservação de um enquadramento à sua escala. Quando subsiste o enquadramento tradicional, este deverá ser conservado, e qualquer construção nova, qualquer destruição e qualquer arranjo suscetível de alterar as relações de volume cor, devem ser proscritos.” (ICTHM; 1964, Art.º6).

O objetivo era a extinção de um conjunto de conceitos e práticas que se constituíram desde o século XIX e ao longo de mais de metade do século XX, onde imperavam as questões de salubridade e funcionalidade sobre as do património.

No decurso dos anos sessenta, com o desenvolvimento do processo da suburbanização associado à degradação do parque edificado e infraestruturas de saneamento urbano, à ausência de equipamentos, ao envelhecimento da população e ao acréscimo do desemprego marcado com a deslocação da oferta de emprego para a periferia, havia a esperança de que os anos setenta viessem contrariar a tendência de abandono dos centros urbanos.

Esta década seria então caracterizada pela mudança de atitude que evoluía de uma perspetiva assente no princípio de preservação dos centros urbanos, para o conceito de valorização dos centros urbanos e sua inclusão na cidade atual.

Para este conceito de valorização dos centros urbanos, contribuiu para essa mudança o Plano de Bolonha, em Itália que, através da sua inovadora abordagem de cariz social, conseguiu solucionar grande parte dos desafios da época.

### ***O Caso de Bolonha***

Teve início no Pós-Segunda Guerra Mundial, num período em que grande parte da cidade se encontrava muito deteriorada e onde parte da área habitacional não possuía condições de habitabilidade, dando origem ao êxodo da população para a periferia em busca de melhores condições de habitabilidade.

Face ao despovoamento verificado no centro urbano as autoridades municipais de Bolonha apresentaram uma nova política de desenvolvimento urbano centrando-se na reestruturação do Centro urbano. Em 1948, foi então iniciado o Plano de Reestruturação Bolonha que incidiu na reconstrução total das zonas destruídas pela guerra, sendo projetado a sua reestruturação efetuada através da demolição dos edifícios existentes e subsequente reedificação.

No entanto, estas novas edificações e reconstruções iniciaram-se sem qualquer controlo prévio ou de acordo com as normas aplicáveis, tendo como consequências alterações nas suas funções tradicionais, fomentando-se uma grande desordem urbanística.

Neste cenário e de forma a colmatar a situação foi elaborado, em 1958, o “Plano regulador geral”, que tal como o nome indica veio proceder às regularizações necessárias. Este plano foi alvo de retificações dois anos depois, através do acrescento de novas variantes, de modo a aperfeiçoar o regulamento ao nível da reestruturação urbana do centro urbano.

Posteriormente, em 1964, foi iniciado novo estudo acerca do território intermunicipal, sendo o responsável o assessor urbanístico Campos Venuti, que delegou em equipas externas a análise um conjunto de questões setoriais relacionadas ao planeamento urbano, sendo atribuída a sua coordenação aos arquitetos Leonardo Benévolo e Paolo Andina.

Este novo Plano, criado como uma variante do Plano Regulador de 1958 e do posterior “Piano di Edilizia Economica Popolare” (P.E.E.P.) de 1973, foi produzido pelos políticos ligados ao Partido Comunista Italiano, onde foram incutidas fortes ideologias de cariz social. Foi elaborado quase na sua totalidade pela secção técnica da Câmara Municipal, sendo demonstrado que as responsabilidades dos planos urbanísticos deveriam ser adquiridas pela administração pública, sendo essencial a colaboração de todos os cidadãos para que referissem o que ambicionam para a sua cidade.

O Plano mencionou que não foram só analisados do “ponto de vista das suas características físicas e sua própria história, mas tomadas opções para salvaguardar o carácter e, portanto, uma identidade que é uma parte integrante da cultura europeia”.

Referiu ainda que a sua análise não se limitou ao “perímetro da cidade antiga devendo ser alargado às áreas periféricas” (Cervellati & Scannavini; 1973, p.10), assim como definiram a cidade de Bolonha como Património Europeu e que é no centro urbano onde “estão presentes edifícios, organismos, pessoas e ambientes que se pretendem conservar” (Cervellati & Scannavini; 1973, p.10).

Sustentando através de um grande carácter social, a sua visão baseou-se em quatro linhas estratégicas assentes em princípios relacionados com Políticas de Habitação Social caracterizada pela elevada percentagem de promoção de habitação pública, na Política de Reformas Urbanas direccionadas para a obtenção do máximo controlo público do solo permitindo a regulamentação dos preços e no impedimento da

especulação, na Política de Serviços Públicos que deviam incrementar de forma considerável os standards dotacionais existentes e na Política de Reformas Sociais que proporcionaram um novo funcionamento à cidadania, procurando a democratização das instituições a partir da criação de novos órgãos de decisão, tais como os Conselhos de Bairro.

Através do desenvolvimento destes princípios políticos gerais e de forma a evitar o declínio progressivo da população no centro urbano que de 113 mil residentes em 1955 passou para 85 mil em 1961 (sobre um total para toda a cidade de 450 mil pessoas), o novo Plano para o Centro Histórico de Bolonha definiu os objetivos de forma a impedir o despovoamento propondo para o efeito a manutenção das classes sociais mais desfavorecidas e o desenvolvimento de casas para os trabalhadores, a conservação e desenvolvimento de atividades direcionadas para o artesanato tradicional, incentivando através da reabilitação a manutenção dos artesãos e pequenos comerciantes em seus lugares; a criação de equipamentos públicos de bairro (bibliotecas, escolas, creches, centros de saúde, etc.) e criação de equipamentos públicos de carácter regional de modo a revitalizar o centro urbano; a aplicação da ideia dos Conselheiros de Bairro (denominado por “Consigli di quartiere”); o desenvolvimento da atividade turística, apostando no centro urbano (restaurantes, ruas pedonais, etc.) e nos monumentos históricos existentes na área; o “Crescimento Zero” para evitar o crescimento desordenado e permitir uma gestão eficaz do território e população, dos programas e das funções, sendo as necessidades de habitação a preços acessíveis, direcionadas para o centro em vez de ser para as periferias.

Foi considerado revolucionário para a sua época porque além de ter introduzido regras urbanísticas essenciais para a reestruturação de Bolonha, admitiu a participação do cidadão de modo a manifestar-se sobre a sua cidade, sendo esta decisão crucial para o estabelecimento de diretrizes reais para alcançar o desejável pela população.

Destacou-se pelas ações inovadoras praticadas ao nível do território, passando o conceito de centro urbano a ser entendido como uma unidade e não como um conjunto de edifícios que concebia espaços. A evolução do conceito em que o monumento era visto como um feito arquitetónico individual passou a ser considerado como um edifício que passa a estar incluído num conjunto urbano capaz de gerar um determinado “ambiente urbano” incorporando elementos que vão para além de arquitetónicos (não apenas físicos). Passou a ter-se uma visão mais ampla que alberga tanto o nível espacial como o social.

O Plano funcionou como uma “intervenção sobre a estrutura física do centro histórico, em que se propôs atuar sobre os sistemas organizadores do espaço” (Cervellati & Scannavini; 1973, p.30), isto significa que será feita intervenção no âmbito da arquitetura, sendo preservada a sua estrutura urbana de modo a ser garantida a identidade dos espaços e relação da população com estes.

Considerando-se ser necessário definir uma metodologia respeitando as possibilidades operativas de intervenção no centro urbano em que não sejam considerados apenas os monumentos (que são já objeto de intervenção específica de restauro) mas que estes sejam alargados aos valores identitários da população e cultura, assim como ambientais.

O aspeto metodológico converge para a elaboração de estudos rigorosos de morfologia urbana e tipologia arquitetónica onde surgem hipóteses de reutilização do edificado para usos contemporâneos, na reutilização social dos edifícios históricos, na reabilitação dos espaços públicos como incentivo para a reabilitação privada, na operação de conjunto dos quarteirões socializados, contratos individuais e utilização das leis existentes de financiamento e expropriação para habitação social “nova” na reabilitação.

Contudo, a incessante colocação de questões relacionadas com os centros urbanos deu origem ao aparecimento de novos documentos, que estabelecem novos princípios.

Em 1972, em Paris, é criada a Recomendação sobre a Proteção do Património Cultural e Natural em que incide sobre a vontade em facultar aos bens do património cultural e natural uma função dominante na vida coletiva baseando-se numa política global. Pretendeu-se que o património cultural e natural deixasse de ser encarado como um travão ao desenvolvimento e passasse a ser visto como um fator determinante para esse desenvolvimento.

No Ano Internacional do Património Arquitetónico Europeu, em 1975, o Comité de Ministros do Conselho da Europa preparou a Carta Europeia do Património Arquitetónico, na qual adotava uma definição dinâmica e abrangente de património arquitetónico considerando ser “formado não só pelos nossos monumentos mais importantes, mas também pelos monumentos que constituem as nossas cidades antigas e as nossas aldeias tradicionais integradas nos seus ambientes naturais e construídos.” (*Conseil de L’Europe*; 1975, Art.º 1. Tradução da autora)

Esta Carta, baseada nos documentos anteriores resume, em dez princípios gerais, uma política de conservação do património arquitetónico europeu:

1. “O património arquitetónico europeu é constituído, não só pelos nossos monumentos mais importantes, mas também pelos conjuntos de construções mais modestas das nossas cidades antigas e aldeias tradicionais inseridas nas suas envolventes naturais ou construídas pelo homem;
2. A presença do passado no património arquitetónico contribui para um ambiente equilibrado e completo, indispensável à vida dos cidadãos.
3. O património arquitetónico é um capital de insubstituível valor espiritual, cultural, social e económico;
4. A estrutura dos conjuntos arquitetónicos históricos favorece o equilíbrio harmonioso das sociedades;
5. O património arquitetónico pode desempenhar um papel importante na educação;
6. Este património encontra-se em perigo;
7. A conservação integrada evita estes perigos;
8. A conservação integrada carece de suporte legal, administrativo, financeiro e técnico;
9. A conservação integrada só pode ser bem-sucedida com a cooperação de todos;
10. O património arquitetónico europeu é um bem comum do nosso continente.”  
(Correia & Lopes; 2004, p.155-159).

Nesta Carta é definido o conceito de conservação integrada do património arquitetónico como o “resultado da ação conjugada das técnicas do restauro e do estudo das funções apropriadas. A evolução histórica conduziu os centros degradados das cidades tornando-se em locais de alojamento barato. O seu restauro deve ser conduzido com espírito de justiça social e não deve ser acompanhado pelo êxodo populacional de baixo rendimento. A conservação integrada deve ser, portanto, um pré-requisito de planeamento urbano e regional. Note-se que esta conservação integrada não é exclusiva de qualquer arquitetura contemporânea dentro das unidades antigas, mas esta deve ter em conta o existente, o respeito pelas proporções, pela forma e a pela disposição de volumes, assim como os materiais tradicionais.” (*Conseil de L’Europe*; 1975, Art.º 7)

A Carta Europeia do Património Arquitetónico reforça as questões relacionadas com o património e sua salvaguarda, incidindo sobre as ações de conservação e

reabilitação do edificado, assim como a coesão social, a preservação da cultura e identidade locais.

Ainda no ano de 1975, resultante da Carta Europeia do Património Arquitetónico, surge a Declaração final do Congresso sobre Património Arquitetónico, produzido em Amesterdão, também conhecida por Declaração de Amesterdão sobre a Conservação Integrada. Este documento estabelece a conservação do património arquitetónico como um dos principais objetivos do planeamento urbano e do ordenamento do território, impondo comprometimento e responsabilização aos poderes locais e a colaboração ativa da população no processo.

A Declaração de Amsterdão sobre a Conservação Integrada foi inovadora para as questões histórico-patrimoniais, no sentido em que defende claramente que o património arquitetónico “compreende, não só os edifícios isolados de um valor excecional e respetivas envolventes, mas também os centros históricos e as aldeias tradicionais que apresentem um interesse histórico ou cultural” (Correia & Lopes; 2004, p.161), devendo a conservação do património arquitetónico ser considerada como um dos principais objetivos do planeamento urbano e ordenamento do território. No que respeita à reabilitação dos centros históricos “deve ser concebida (...) sem alterar significativamente a estrutura social dos residentes e de tal forma que todos os estratos da população beneficiem das operações financiadas com fundos públicos”. (Correia & Lopes; 2004, p.161).

Este documento considera que os monumentos e conjuntos antigos devem ser objeto de reabilitação integrada, ressaltando a importância da parte social em qualquer intervenção, assim como sustenta que as políticas de ordenamento do território regional devem considerar os requisitos do património arquitetónico e colaborar para a sua conservação, devendo ser incentivada a implementação de novas atividades nas áreas em decadência económica, de modo a impedir o êxodo populacional e consequentemente degradação dos edifícios.

Considera também que uma melhor distribuição das áreas de atividade urbana pode ter consequências importantes para a conservação do património arquitetónico, sendo que o sucesso das políticas de conservação integrada resulta da importância dos fatores sociais.

Na sequência das conceções expressas na “Declaração de Amesterdão”, é lançada em 1976, na cidade de Nairobi, a Recomendação sobre a Salvaguarda dos Conjuntos Históricos e da sua função na vida contemporânea.

A publicação deste documento vem reagir contra a chamada “perda de identidade” dos centros urbanos fomentado pelo urbanismo contemporâneo e vem comprovar que a conservação dos conjuntos históricos é de extrema importância devendo ser contempladas as componentes cultural e identitária das populações e sua integração na vida contemporânea.

A “Recomendação sobre a Salvaguarda dos Conjuntos Históricos” define o conjunto histórico ou tradicional como “todo o grupo de construções e espaços, incluindo os lugares arqueológicos e paleontológicos, que constituem uma fixação humana, quer em meio urbano quer em meio rural, e cuja coesão e valor são reconhecidos do ponto de vista arqueológico, arquitetónico, pré-histórico, histórico, estético ou sociocultural” (Correia & Lopes; 2004, p.177) e sustenta que devem ser promovidas ações de “revitalização dos conjuntos históricos, mantendo o comércio e desenvolvendo atividades tradicionais apropriadas” (Correia & Lopes; 2004, p.175), através de ideias que respeitem as especificidades sociais, urbanísticas adaptáveis ao local.

É neste contexto que se inicia em Portugal a salvaguarda e reabilitação de centros urbanos, sendo os seus propósitos fundamentais a conservação e a recuperação dos conjuntos edificados de valor histórico-patrimonial, garantindo a população residente, melhoria da habitabilidade dos edifícios, recuperando monumentos, qualificando o espaço público e fomentando a dinamização económica e cultural do lugar.

Nestes documentos é patente a vontade em “vivificar” ou “reanimar” os centros urbanos. A par disso, no período dos anos setenta e oitenta, emergem no domínio da corrente do Novo Urbanismo um conjunto de novos conceitos relacionados com a preservação, a salvaguarda e à intervenção nos núcleos históricos das cidades, tais como: reabilitação, revitalização, requalificação, etc.

Ainda no mesmo ano é publicada a “Resolução 28” pelo Conselho de Ministros do Conselho da Europa (CMCE), relativa à adaptação dos sistemas legislativos e regulamentares nacionais às exigências da conservação integrada do património arquitetónico. Este documento veio evidenciar o desenvolvimento e a evolução dos conceitos de conservação, integração e revitalização. Neste sentido o conceito de conservação passa a contemplar medidas de proteção e preservação física, beneficiação, restauro e o conceito de integração, deve ser conseguido através de planos destinados a “revitalizar monumentos e edifícios antigos pertencentes a grupos através da atribuição a estes edifícios de uma finalidade social, possivelmente diferindo da sua função original, mas compatível com a sua dignidade e, tanto quanto possível,

mantendo o carácter do seu contexto envolvente; reabilitar edifícios, particularmente os destinados a habitação, pela renovação da sua estrutura interna e adaptação às necessidades da vida moderna, preservando ao mesmo tempo, cuidadosamente, os elementos de interesse cultural.” (Conseil de L’Europe; 1975, Art.º 1).

Nesta Resolução, o termo revitalização aparece equiparado ao de reabilitação, ainda que com divergências muito claras na sua aplicação: as ações de reabilitação destinam-se aos monumentos, aos conjuntos de edifícios antigos e envolvente urbana e a revitalização incide em operações de carácter urbano, social e económico.

### ***Enquadramento Legal da Revitalização Urbana na Europa***

Somente no início dos anos oitenta, os governos se consciencializaram do problema relacionado com as designadas “inner cities”, consoante as indústrias se deslocavam para as periferias ou suspendiam as suas atividades.

Tendo em mente a ideia de que o governo central não conseguia dispor de todos os recursos necessários à revitalização urbana, muitas das iniciativas prolongaram-se promovendo uma estreita ligação entre os setores de autoridades públicas, organizações comunitárias e sem fins lucrativos e o setor privado.

Aliás o investimento público aumentou através da inclusão de medidas direcionadas na revitalização dos centros urbanos.

### ***O Fenómeno da Expansão Urbana e a Necessidade de Mitigação da Desertificação dos Centros urbanos***

No conjunto de documentos internacionais destaca-se a “Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas”, em 1987, publicada pelo Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS) e a Carta Internacional sobre a Salvaguarda das Cidades Históricas de Washington, que reflete sobre os “conjuntos urbanos históricos (...) incluindo as cidades, as vilas, e os centros ou bairros históricos” em que o seu ambiente natural e construído, para além de constituírem documentos históricos, “são a expressão dos valores próprios das civilizações urbanas tradicionais” e que esses “conjuntos encontram-se ameaçados de degradação, de deterioração e até de destruição, devido ao impacto do urbanismo nascido da era industrial e que afeta atualmente todas as sociedades do mundo”, sendo definidos “os princípios e os

objetivos apropriados para conservar a qualidade das cidades históricas e favorecer a harmonia entre a vida individual e coletiva, perpetuando o conjunto dos bens culturais (...) que constituem a memória da Humanidade.”<sup>2</sup> (Correia & Lopes; 2004, pp. 215-216)

Esta Carta incide na questão referente ao património histórico na contemporaneidade, compreendendo a noção de salvaguarda de um conjunto de valores (culturais, sociais, económicos, ambientais e paisagísticos) concedidos à cidade histórica.

A extensão do campo de aplicação do conceito de património arquitetónico deu origem a um novo conceito de reabilitação urbana, sendo agora o conceito de património arquitetónico alargado ao conjunto urbano, constituído por variados tipos de arquiteturas que simbolizam os momentos de crescimento da cidade.

Com a propensão para o desenvolvimento urbano das cidades, os centros urbanos antigos começam a ser negligenciados em benefício das novas construções com melhores condições de habitabilidade.

Neste contexto de salvaguarda do património e do urbanismo, a reabilitação urbana inicia um conjunto de ações capazes de valorizar as valências socioeconómicas, ambientais e funcionais de um sítio histórico.

### ***A Integração dos Centros Históricos nos Anos 90***

Os anos noventa foram caracterizados pelo reconhecimento da relevância dos Centros Urbanos, a iminência do seu papel em relação às valências económicas, de empregabilidade, de coesão social, ambientais e inovadores, essenciais para a evolução das políticas da União Europeia (UE). Como consequência deste entendimento, relacionado a estas questões de direitos organizativo, político e económico, surgia uma nova intenção que até à data não existia: o meio ambiente.

Foi a partir da década de noventa que as iniciativas comunitárias começavam a abordar diretamente as questões das cidades, sendo que antes apenas existiam alguns documentos como a “Carta Europeia do Património” que identificava os problemas na área da habitação e degradação do edificado, mas sem mencionar o papel das cidades.

Reconhecida como uma nova era de planeamento territorial onde emergiam as primeiras referências sobre o papel das cidades no incremento do projeto europeu, associado à intenção de se intervir sobre elas, com o objetivo de difundir um território bem planeado, com uma gestão eficaz, onde eram adotados os princípios de participação pública, governância, transversalidade, integração e desenvolvimento sustentável.

Assim, e na sequência de uma série de colóquios internacionais entre várias cidades europeias onde foram debatidos os temas que incidiam sobre as zonas industriais abandonadas, a periferia urbana, a qualidade do ambiente urbano, espaços públicos e zonas verdes, poluição urbana no norte e o sul da Europa, dando origem à publicação, em 1990, do “Livro Verde sobre o Ambiente Urbano”.

Este documento veio constatar os problemas mais relevantes que se colocam às áreas urbanas, as suas causas e detetadas um conjunto de orientações relacionadas com as práticas bem-sucedidas ao nível comunitário, que considerem o princípio que impera o papel da Comunidade, instituído no “Tratado de Lisboa”. Aliás nas linhas de ação propostas é dado destaque à intervenção direta na origem das causas dos problemas invés de apenas nos indícios/sintomas.

Com a finalidade de possibilitar às cidades europeias a troca de boas práticas e chamar a atenção para os problemas das cidades, em relação com as políticas comunitárias, este documento foi dividido em duas partes: a primeira realiza a análise dos problemas das cidades e suas causas, e a segunda estipula as linhas de ação comunitárias.

Os objetivos direcionados para o melhoramento do ambiente urbano organizam-se em duas áreas prioritárias: as políticas orientadas para a estrutura física da cidade e as políticas conduzidas para a redução do impacto das intervenções urbanas no ambiente.

### ***As Políticas Urbanas Relativas à Estrutura Física da Cidade***

Em reconhecimento da importância dos centros urbanos Adelino Gonçalves defende que “as políticas de ordenamento do território tendem a dar menos valor às dinâmicas de expansão urbana e a valorizar cada vez mais as operações urbanísticas que têm o prefixo “Re” no seu nome: regeneração, revitalização, renovação, reabilitação e várias outras. Todas estas operações têm expressões diferentes na transformação do quadro socioeconómico e do quadro físico das áreas intervencionadas”. (Gonçalves, 2018, p.43)

Tendo presente que a reabilitação do físico preserva o carácter do edificado, o governo português publica vários diplomas que incidem na conservação, na reabilitação, na requalificação e na revitalização urbana.

Ao nível físico os processos de reabilitação deverão mitigar os riscos e as questões de conforto na justa medida das possibilidades de cada caso em particular, assim como deverão ser salvaguardados os aspetos patrimoniais assegurando que as intervenções demasiado intrusivas não coloquem em causa a sua identidade.

Sendo necessário para a política das cidades e para a política de habitação a sua regulamentação foi publicado o regime jurídico da reabilitação urbana consagrado no Decreto-Lei n.º307/2009 de 23 de outubro que, por sua vez foi alterado pela Lei n.º32/2012 de 14 de agosto que veio aprovar medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

O Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril veio estabelecer um regime excecional e temporário (por um período de 7 anos) para operações de reabilitação em edifícios com mais de 30 anos, dispensando da obrigatoriedade de cumprir os diversos requisitos designadamente do R.G.E.U., acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, especialidades de térmica, acústica, gás, telecomunicações e estruturas.

Por forma a contribuir para o fácil acesso a financiamento bancário destinada à conservação e reabilitação de imóveis era também estabelecido o quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas consagrado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 52-A/2015 de 23 de julho. Este pedido apresentado à entidade bancária exigia parecer emitido pela respetiva Câmara Municipal onde indicaria que o projeto estaria licenciado e/ou se haveria necessidade de vistoria para averiguar as condições de habitabilidade.

Considerando o surto de construção nestes últimos anos, em especial 2018, verificou-se haver negligência ao nível da do excesso de reabilitação e conservação de imóveis, aos quais muitas das vezes é alegado o artigo 6.º do RJUE relativo às obras sem controlo prévio e que muitas das vezes não se enquadram neste artigo e carecem de licenciamento arquitetónico e apresentação de especialidades.

Neste sentido, o governo tem manifestado vontade em aumentar significativamente os fatores de exigência para obras de reabilitação e em aplicar medidas relacionadas com a adaptação do edificado antigo a acesso e permanência de pessoas com mobilidade condicionada, passando a revogar o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que aprovou um regime excecional e temporário para a reabilitação de edifícios, sendo estabelecido um novo regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas através do Decreto-Lei n.º95/2019 de 18 de julho.

Através deste novo Decreto-Lei é implementado um modelo de melhoria gradual das condições de acessibilidades. Pretende que a reabilitação do edificado passe de exceção à regra e se torne na forma de intervenção predominante, adaptado às exigências de padrão de vida atuais e conciliando as variáveis de conforto e segurança, a proteção do edificado existente, a sustentabilidade ambiental e a melhoria gradual para cada uma das áreas.

Porém a adaptação de edifícios antigos é complexa, desde o acesso às frações pelo piso térreo que muitas vezes têm uma cota de soleira elevada, os corredores são estreitos e áreas de passagem reduzidas para colocação de uma cadeira de rodas, instalações sanitárias únicas e de pequena área na habitação. A introdução de casa de banho acessíveis a pessoas com mobilidade condicionada em frações de pequenas áreas serão obrigadas a reduzir a tipologia interna. Muitas situações terão de ser adaptadas com o objetivo de melhoria das condições de vida alargada ao direito das pessoas com mobilidade condicionada em aceder a imóveis situados em centros urbanos.

Em paralelo à publicação do Decreto-Lei n.º95/2019 de 18 de julho, eram publicadas várias Portarias que funcionam como apoio ao disposto no presente Decreto-Lei. A Portaria n.º304/2019 de 12 de setembro, que veio definir os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, desde que estes afetos ao uso habitacional, relativo às intervenções no âmbito da reabilitação de edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977

Como complemento à Portaria n.º304/2019, surge a Portaria n.º301/2019, ambas de 12 de setembro, na qual veio definir o 'método de projeto para a melhoria da

acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada a aplicar em edifícios existentes e destinados à habitação.

Em simultâneo eram publicadas outras Portarias relacionadas com maiores exigências ao nível da construção, sendo estas a Portaria n.º302/2019 de 12 de Setembro que vem definir os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução ficariam sujeitas à apresentação de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica ou em casos que é necessário a execução de projeto de reforço sísmico; a Portaria n.º305/2019 de 12 de setembro que veio fixar as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes; Portaria n.º297/2019 de 9 de setembro relacionado com a área de desempenho energético, pré-certificados e certificados do SCE; e a Portaria n.º303/2019 de 12 de setembro que veio fixar o custo-padrão que permite quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação.

No âmbito das políticas de habitação, naturalmente relacionadas com reabilitação urbana surge, em 2018, uma Nova Geração de Políticas de Habitação consagrado na Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018.

Com a missão de garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas esta Nova Geração de Políticas foca-se na reabilitação como a forma mais relevante de intervenção no edificado e do desenvolvimento urbano, sustentada em vários instrumentos de política tais como: o Projeto Reabilitar como Regra, o Programa Reabilitar para Arrendar, o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020), o Programa Casa Eficiente 2020, os Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana, os Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas e o Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética.

Especificando os projetos/programas acima referidos verifica-se que:

- a) Projeto Reabilitar como Regra - direciona-se para a reformulação do enquadramento legal da construção face aos requisitos da reabilitação;
- b) Programa Reabilitar para Arrendar - destina-se ao financiamento, em condições favoráveis às de mercado, de operações de reabilitação de edifícios destinados ao arrendamento habitacional.

- c) Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) - veio apoiar as operações de reabilitação de edifícios dentro de Áreas de Reabilitação Urbana ou incluídos num Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas;
- d) Programa Casa Eficiente 2020 – veio promover o financiamento, em condições favoráveis ao mercado, para as operações que incidam na melhoria do desempenho ambiental dos edifícios/frações de habitação;
- e) Medidas de promoção da conservação regular e da utilização do edificado - pretendem minorar os constrangimentos àquela manutenção e aumentar a penalização pela não utilização de edifícios em zonas de forte pressão de mercado;
- f) Os Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação de Reabilitação Urbana - abrangem os instrumentos de programação destinados à contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções no âmbito da Revitalização de Áreas de Reabilitação Urbana.
- g) Os Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados destinados às Comunidades Desfavorecidas - sustentam os instrumentos de programação aplicados à contratualização com os municípios de apoios financeiros a intervenções ao nível da revitalização física, económica e social de áreas desfavorecidas.
- h) Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética - pretende apoiar operações que tencionem ampliar a eficiência energética e o uso de energias renováveis para o autoconsumo.

Relativamente às pessoas que vivem em situação de grave carência habitacional, são também adotados os instrumentos de política dos Programas 1.º Direito e o Porta de Entrada.

Especificando os projetos/programas verifica-se o seguinte:

- a) Programa 1.º Direito - É um programa que assenta na concessão de apoio financeiro ao Acesso à Habitação que pretende garantir o acesso a uma habitação adequada a pessoas que residem em condições habitacionais precárias e para tal disponibilizar uma diversidade de soluções habitacionais a preços acessíveis;
- b) Programa Porta de Entrada – assenta no apoio ao alojamento urgente que incide na concessão de apoio às famílias para a reconstrução das suas

habitações, resultado de não terem as condições necessárias ou que estejam em risco iminente de desastres naturais (inundações, sismos, incêndios) ou fenómenos de migrações coletivas.

Para que haja a garantia do acesso à população à habitação dos que não têm resposta por via do mercado, são adotados, os seguintes instrumentos de política: o Programa de Arrendamento Acessível, os Instrumentos de promoção da segurança no arrendamento, os Instrumentos de captação de oferta, os Indicadores de preços e acessibilidade habitacional, o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado e o Programa Porta 65 Jovem.

a) Programa de Arrendamento Acessível - incide na promoção de uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços mais reduzidos considerando os rendimentos dos agregados familiares.

b) Instrumentos de Promoção da Segurança no Arrendamento – visa a estabilidade e a segurança das condições contratuais do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis.

c) Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – destina-se à reabilitação de imóveis, para posterior arrendamento destinado à habitação permanente, a custos acessíveis, e para residência temporária de estudantes.

d) Programa Porta 65 Jovem - tem o objetivo de atribuir apoio financeiro ao arrendamento de habitação permanente para jovens.

### ***A Participação na Revitalização Urbana***

Além destas orientações é importante salientar o papel relevante participação da comunidade numa ordem de iniciativas locais e regionais e na cooperação inter-regional que contribuem para a melhoria do ambiente e conseqüente qualidade da vida nas áreas urbanas. Refere, também que a revitalização das áreas urbanas existentes são de extrema importância, podendo a “qualidade de vida nessas áreas pode ser drasticamente melhorada pela introdução de melhoramentos do ambiente e, especificamente, pela redução do ruído e da poluição causados pelo tráfego” conseguidas através das “necessárias estratégias locais que deem prioridade às necessidades dos peões e dos habitantes”.

De salientar, também, que “A necessidade de revitalização não se limita às áreas situadas dentro da cidade” sendo alargado aos bairros residenciais urbanos periféricos que apresentam sintomas do declínio urbano associados em grande parte das vezes às

áreas antigas e degradadas do interior da cidade. Refere ainda que os problemas dos habitantes em muitos dos casos são agravados pelo isolamento físico em relação à vida económica, social, comercial e cultural da cidade, pelo que a aposta na “diversificação das utilizações e atividades destas áreas, e, portanto, das oportunidades ao alcance dos habitantes, é parte de uma estratégia desenvolvida com o objetivo de integrar estes bairros residenciais na cidade, e de melhorar o seu ambiente e a qualidade de vida dos habitantes”.

No início desta década de noventa e com o objetivo de promover programas e projetos originais e inovadores relacionados com o planeamento urbano e revitalização, despontaram na Comissão Europeia os Projetos Urbanos Pilotos (UPP- Urban Pilot Projects), sendo mesmo considerados como a primeira experiência da Comissão Europeia em ter uma política urbana clarificadora, a qual se dividiu em duas fases:

A 1ª fase, que ocorreu no período de 1990 a 1993, contemplou 33 projetos que incidiam em ações de regeneração urbana e estavam contemplados no artigo 10º do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) 23 em 11 Estados-membros.

Os Projetos Urbanos Pilotos desta fase aludem a problemas que incidem nas necessidades social e económica assim como na deterioração de centros urbanos, no planeamento do uso do solo e no abandono de áreas industriais.

A 2ª fase, que corresponde ao período de 1997 e 1999, contemplou 26 UPP em 14 Estados-membros e incidia nos graves problemas de afluência de tráfego, na deterioração dos edifícios e na decadência económica. No total, os UPP financiaram entre 1990 e 1996 cerca de “202 milhões de euros, em 59 projetos” os quais teriam de ser “inovadores e demonstrar o potencial da proposta, para planeamento e regeneração urbanas”. (CIP, 2011, p.12)

Entre 1992-2000 surge o 5.º Programa de Ação em Matéria de Ambiente que incide no desenvolvimento sustentável onde são agregadas políticas, projetos e leis num programa local com o objetivo de alcançar o desenvolvimento sustentável e a partilha de responsabilidade através da participação de diferentes agentes.

Em 1994, é aprovada pela Comissão Europeia a iniciativa comunitária URBAN I que decorreu entre 1994 a 1999, com o objetivo de "concretizar algumas das metas do 5º Programa de Ação em Matéria de Ambiente – Para um Desenvolvimento Sustentável e de resolver os problemas de regeneração urbana e coesão".

A Iniciativa URBAN I, financiada pelo FEDER, custeou o valor de “900 milhões de euros em 118 programas” incidente em “3 milhões de habitantes, num total de investimento de 1800 milhões de euros” investidos em variados domínios que compreendem as “infraestruturas integradas, inclusão social e melhorias ambientais” assim como nas “aproximações integradas no âmbito social, económico, físico e ambiental, grupos comunitários e bandeira e demonstração” (CIP, 2011, p. 12). Por ter sido considerada como uma importante política urbana, foi reproduzida nos anos de 2000 a 2006.

Relacionado ainda com as questões ambientais e dando continuidade às estratégias de desenvolvimento sustentável antes iniciadas em 1990, nesse mesmo ano de 1994 foi realizada a 1ª Conferência Europeia das Cidades Sustentáveis na cidade de Aalborg, Dinamarca, na qual foi aprovada a “Carta de Aalborg” ou “Carta das Cidades Europeias para a Sustentabilidade”. Esta Carta divide-se em três partes: “Declaração Comum: Cidades Europeias para a Sustentabilidade”, “Campanha das Cidades Europeias Sustentáveis” e “Participação no processo Local da Agenda 21: Planos de ação local para a sustentabilidade”.

A “Carta de Aalborg” procura incentivar a reflexão sobre a sustentabilidade do ambiente urbano, o intercâmbio de experiências, a difusão das melhores práticas ao nível local e o desenvolvimento de recomendações que visem influenciar as políticas ao nível da União Europeia e ao nível local. Representa um compromisso político para com os objetivos do desenvolvimento sustentável, que incidem sobre: participação da comunidade local e obtenção de consensos; a economia urbana (conservação do capital natural), a equidade social, o correto ordenamento do território, a mobilidade urbana, o clima mundial e a conservação da natureza.

De fato o processo de revitalização urbana requer a imaginação na conceção de ideias criativas e inovadoras de modo a promover a vida económica e social de um centro urbano em decadência, para que volte a ser apreciado e conseqüentemente vivenciado. Para que tal aconteça é necessário a elaboração de um diagnóstico perspicaz onde a capacidade de entender, identificar ou pressupor coisas que não dependem de um conhecimento apenas empírico, de conceitos racionais, mas de uma avaliação mais específica.

Neste diagnóstico deverão ser englobadas diversas valências tais como a localização geográfica da cidade, acessos a vias importantes, o clima, o conhecimento

da população local ao nível dos seus hábitos, tradições e as respetivas necessidades atuais.

É fundamental que exista o contacto direto com a população e a participação nos projetos a aplicar na sua cidade. Este aspeto é de extrema importância pois vem estabelecer a criação de estreitos laços afetivos da população para com o seu centro urbano. Consequentemente, a população faz o “retorno” através do gosto pela sua utilização e cuidado com os “seus” espaços.

Esta situação aplica-se também ao nível da reabilitação urbana do edificado antigo, ao nível da aplicação de boas práticas construtivas de modo a serem preservadas as memórias locais.

Entretanto em 1996, realiza-se uma segunda Conferência Europeia das Cidades Sustentáveis, em Lisboa, sendo promovidas as bases para passar à prática esta Campanha Europeia através da aprovação do programa “Plano de Ação de Lisboa: da Carta à Ação” que incidia na materialização dos princípios determinados na Carta de Aalborg, ou seja, este programa representava a concretização dos princípios definidos na Carta de Aalborg, ou seja a realização do processo da A21Local e na capacidade do poder local assegurar a sustentabilidade das cidades.

Entre 1997 e 1999 surge a segunda fase o Programa dos Projetos Urbanos Piloto (UPP) direcionados aos problemas de congestionamento de trânsito, degradação de edifícios e declínio económico. Incluem-se neste programa vinte e seis novos projetos de catorze Estados membros.

Estes Projetos pretendiam através da adoção de abordagens integradas resolver os problemas existentes, por meio de estratégias que combinam as infraestruturas com as medidas de apoio ambientais, sociais e económicas com a intenção de promover o desenvolvimento sustentável e promover a qualidade de vida dos cidadãos. Iniciavam-se com uma definição clara das áreas a intervir e das respetivas populações e onde existia uma forte participação da comunidade.

Em 1997 era apresentado, por uma Comissária Europeia, a comunicação “Para uma Agenda Urbana na EU”, onde era efetuada uma análise das forças e as fraquezas das cidades europeias a fim de permitir uma avaliação de cada situação individual, que funcionava como base para a projeção do Projeto-piloto Urban Audit I. A avaliação das cidades europeias fornecia a informação comparativa entre estas e facilitava a troca de experiências.

Em 1998, é lançada a comunicação da Comissão intitulada por “Desenvolvimento Urbano Sustentável na União Europeia: Um Quadro de Ação”, onde era analisado a forma como as políticas europeias abrangiam as questões urbanas com o objetivo de incorporar nas diferentes políticas da União Europeia o tema do crescimento urbano integrado.

Em 1999 surgia o Projeto Urban Audit com o propósito de contribuir para a melhoria da qualidade de vida urbana, adquirida através da troca de experiências entre cidades europeias, a fim de identificar as boas práticas utilizadas pelo estudo piloto, que incluía cinquenta e oito cidades, para posterior avaliação comparativa ao nível europeu efetuada através da base de dados estatísticos, transmitindo informação acerca da dinâmica dentro das cidades e periferias.

A década de noventa era então caracterizada como um novo período de planeamento territorial onde surgiam as primeiras referências sobre o papel das cidades no desenvolvimento do projeto europeu e da necessidade de se intervir sobre elas, de forma a promover um território com um bom planeamento e uma gestão eficaz.

Mas, pese embora as políticas dos anos noventa tenham sido censuradas pelo legado das políticas e estruturas governativas locais dos anos oitenta, esta década foi caracterizada como uma época de políticas condescendentes sustentadas em soluções integradas.

A partir da década de noventa as políticas urbanas começaram a abordar diretamente as questões das cidades, havendo antes apenas a existência de alguns documentos como a Carta Europeia do Património que identificava os problemas na área da habitação e degradação do edificado, mas que não mencionava o papel das cidades.

Decorrente deste estudo sobre as políticas urbanas na Europa deduz-se que os programas de Revitalização Urbana desta década pretendiam criar uma forma de revitalização mais sustentável, que promovesse a transformação nas intervenções ao nível dos governos locais.

Contudo, a falta de coordenação da política urbana e a falsa integração das comunidades associado à redução do financiamento para os programas de Revitalização Urbana foram alvo de várias críticas.

## ***As Iniciativas e Políticas Europeias nas Primeiras Décadas do Século XXI***

Na sequência dos resultados favoráveis obtidos das experiências dos Projetos Urbanos Pilotos (UPP) e a Iniciativa URBAN I, a Comissão Europeia concebe uma nova iniciativa comunitária denominada por URBAN II com o período de vigência entre 2000 e 2006.

A iniciativa URBAN II teve o propósito de formular e implementar “estratégias inovadoras para a regeneração económica e social em pequenas e médias cidades”, e está associado à troca de boas práticas operadas na União Europeia acerca do tema de sustentabilidade e o conseqüente crescimento destas áreas e subsidiou com um valor monetário de cerca de 700 milhões de Euros, em setenta programas, num total de 1.580 milhões de Euros de Investimento.

Esta Iniciativa URBAN II traçou alguns princípios que necessitariam de ser observados para o alcance dos objetivos ambicionados devendo para isso ser o “suficiente suporte da população e dos atores envolvidos para facilitar a formulação e a implementação de programas de desenvolvimento inovadores”, no “*partnership* local forte que definia as oportunidades, a estratégia, as prioridades, alocava recursos, monitorizava e avaliava a estratégia”, numa “estratégia territorial integrada, enquadrada nas estratégias de desenvolvimento da cidade e da região” e na “integração económica, social, ambiental, de transportes, igualdade de oportunidades e formação” (CIP, 2011, p. 12).

Era também considerado que uma zona seria elegível se fossem constatados pelo menos três das seguintes condições: “baixo nível de atividade económica e necessidade de reconversão decorrente de problemas económicos e sociais; alto nível de desemprego de longa duração, pobreza e exclusão; “baixo nível escolar e taxas de sucesso escolar muito reduzidas; elevado número de emigrantes, grupos étnicos minoritários ou refugiados; alto nível de criminalidade e delinquência; tendências demográficas precárias; ambiente muito degradado.” (CIP, 2011, p. 12).

Ainda no ano 2000 surge ao programa operacional URBACT<sup>26</sup>, que faz parte do URBAN II, e teve como desígnio o desenvolvimento de uma rede de troca de experiências entre os responsáveis das Iniciativas URBAN I e URBAN II e dos UPP a fim de chegar aos respetivos resultados relativo ao desenvolvimento urbano sustentável que funciona como um contributo para a cooperação entre as cidades europeias com o

objetivo de incrementar o seu desenvolvimento económico, social e ambiental. É cofinanciado pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) e envolve trezentas cidades e cinco mil outros participantes.

No âmbito deste programa operacional URBACT sucederam já duas fases e encontra-se a terceira fase em vigor. A primeira fase do programa URBACT I teve lugar entre 2001 e 2007 e veio proporcionar a troca de experiências em matéria de desenvolvimento urbano e de regeneração económica e social ou tenham participado em programas URBAN I e II. A segunda fase incide no programa URBACT II e foi implementado durante o período de 2007-2013 e visa incentivar a aprendizagem obtida através de troca de experiências entre as cidades europeias em torno da promoção do desenvolvimento urbano sustentável integrado.

Direciona-se para os temas participação cidadã, atividade económica e emprego, juventude, segurança urbana, as populações de origem estrangeira e abordagem integrada para a regeneração urbana.

Deverá ser feita referência que ao nível da União Europeia, e apesar da existência de um considerável número de iniciativas, políticas e programas, o desenvolvimento urbano não representava uma área de intervenção direta e cabia diretamente às autoridades locais delinear estratégias de regeneração urbana.

A terceira fase incide no URBACT III que veio dar sequência aos anteriores programas e vigora desde 2014 até 2020. Com o objetivo de impulsionar o desenvolvimento urbano sustentável integrado nas cidades europeias, orientado para ações imateriais. É um instrumento da Política de Coesão, cofinanciado pelo FEDER e pelos Estados Membros e Estados Parceiros.

O URBACT subsidiava as redes transnacionais para troca de aprendizagem, permitindo que as cidades trabalhassem em conjunto e desenvolvessem soluções integradas de resposta a desafios urbanos comuns. Aqui integravam-se as Redes de Planeamento de Ação, as Redes de Implementação e as Redes de Transferência.

Estas Redes tinham como objetivo a melhoria da capacidade das cidades no que respeita à definição, implementação e transferência dos seus planos e estratégias de desenvolvimento urbano sustentável integrado. Eram promovidos em todos os programas URBACT, favorecendo a partilha de experiências, problemas e soluções, dando origem a novos entendimentos que viabilizavam os desafios associados ao desenvolvimento urbano sustentável.

Em 2005, surgia o programa “Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas” (JESSICA) que vinha apoiar projetos de regeneração e desenvolvimento urbano sustentáveis de infraestruturas, de zonas industriais abandonadas e de zonas classificadas como património histórico ou cultural através de mecanismos de engenharia financeira.

No final de 2005, resultante de uma reunião informal dos Ministros dos Estados Membros da União Europeia, surgia o acordo de Bristol que vinha salientar em como era vantajoso para o surgimento das comunidades sustentáveis na Europa.

O acordo de Bristol (2005) incidia na importância que as cidades possuíam, direcionando-se para os objetivos de crescimento económico, inclusão e justiça social, desenvolvimento sustentável a fim de encontrar soluções para os desafios relacionados com a segregação espacial. Foram referidas as oito especificidades que uma comunidade sustentável deveria ser: ativa, inclusiva e segura, bem gerida, bem ligada, bem servida, sensível ao ambiente, próspera, bem desenhada e construída e justa para todos.

Ainda em 2007, era publicada pela União Europeia a Carta de Leipzig sobre Cidades Europeias Sustentáveis, ou Carta de Leipzig, publicada pelos responsáveis pelo Desenvolvimento Urbano e Coesão Territorial dos estados-membros da União Europeia, na Alemanha.

A Carta de Leipzig (2007) focaliza-se na política de desenvolvimento integrado para o êxito da sustentabilidade urbana, sugerindo algumas táticas para promoção do aumento da competitividade das cidades europeias, tais como um maior recurso a abordagens de política de desenvolvimento urbano integrado obtido através da criação e preservação de espaços públicos de qualidade, modernização das redes de infraestruturas e melhoria da eficiência energética e a políticas ativas em matéria de inovação e educação. Prestava uma especial atenção aos bairros carenciados na cidade, através da aplicação de táticas de melhoramento do ambiente físico, no reforço da economia local e política do mercado de trabalho, na adoção de políticas ativas em matéria de educação e de formação de crianças e jovens e na promoção dos transportes eficientes a preços razoáveis.

Este documento propunha que as cidades europeias produzissem programas de desenvolvimento urbano integrado para as cidades no seu conjunto e que as suas áreas de recomendação definissem bases para que, em três anos mais tarde, se adotasse

uma estratégia de regeneração urbana integrada, dando origem ao diploma denominado por “A Declaração de Toledo”.

A Declaração de Toledo era o resultado da realização do questionário intitulado “Questionnaire on Integrated Urban Regeneration Policies”, enviado a trinta países da Europa, através do qual se constatava o valor da dimensão do tema em cada país.

Em junho de 2010, era então aprovada a Declaração de Toledo, pelos ministros da União Europeia responsáveis pelo desenvolvimento urbano e aborda a “Regeneração Urbana Integral”, baseada nos princípios do desenvolvimento sustentável, de coesão e de integração, como a única forma de atingir maior competitividade económica, ecoeficiência, coesão social e progresso nas cidades da Europa e de garantir a qualidade de vida para o presente e para o futuro dos cidadãos da Europa.

Em 2015, foi aprovada a 10 de junho, a Declaração de Riga resultado de uma reunião informal dos responsáveis pela Política de Coesão, pela Coesão Territorial e Assuntos Urbanos e veio assumir a importância das questões urbanas para o desenvolvimento territorial da União Europeia, facultando o apoio político para o desenvolvimento de uma Agenda Urbana Europeia através da conceção de políticas integradas, a garantia maior coordenação e eficácia das medidas que visam o desenvolvimento sustentável e uma melhor contribuição das áreas urbanas.

Constata-se que nas últimas décadas, foram formulados novos programas, dinamizadas novas instituições e publicada nova legislação para dinamizar a revitalização urbana. Assim e de modo a ser perceptível de modo imediato como se processa a evolução das Políticas Urbanas na União Europeia é apresentado nos quadros que se seguem, a síntese dos programas, projetos, cartas, princípios e iniciativas decorrentes no período de 1990 até à atualidade.

## Síntese da Evolução das Políticas Urbanas na União Europeia

EVOLUÇÃO DAS POLÍTICAS URBANAS NA UNIÃO EUROPEIA														
DESCRIÇÃO DE PROGRAMAS/PROJETOS/CARTAS/PRINCIPIOS E INICIATIVAS NO PERÍODO DE 1990 A 2000														
ANO	1990	1991-1993	1990-1993	1992-2000	1994-1999	1994	1996	1997-1999	1997	1998	1999	1999	2000- 2006	2000
<b>DESIGNAÇÃO/TIPO DE AÇÃO</b>	Livro Verde sobre o Ambiente Urbano (Comunicação)	Cidades Europeias Sustentáveis (Projeto)	Projetos Urbanos Piloto (Programa / Projeto)	5º Programa de Ação em Matéria de Ambiente - Para um desenvolvimento sustentável (Programa)	URBAN I (Iniciativa)	Carta das Cidades Europeias para a Sustentabilidade (Carta Princípios)	Da Carta à Ação. (Programa)	Projetos Urbanos Piloto (UPP) (Programa/Projeto)	Para uma Agenda Urbana na U.E Comunicação	Desenvolvimento Urbano Sustentável: Um Quadro de Ação. (Comunicação)	Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário (EDEC) Estratégia	UrbanAudit Projeto	URBAN II Iniciativa	URBACT (Iniciativa)
<b>ASSUNTO / OBJETIVOS</b>	→ Primeira iniciativa europeia com vista à melhoria da qualidade ambiental → Análise dos problemas ambientais que afetam as cidades; → Identificação das causas; → Propostas de orientações políticas.	→ Criação do Grupo de Peritos em 1991 e lançamento em 1993; → Como resultado surge o Relatório Cidades Europeias Sustentáveis – importância de incorporar os objetivos de desenvolvimento sustentável no planeamento e gestão; → Incide no desenvolvimento urbano sustentável e na integração dos objetivos nas estratégias de planeamento e gestão.	→ Definido no art. 10º do FEDER; → 1ª Fase: tentativa de dar uma dimensão urbana à Política Regional; → 33 Projetos em 11 Estados membros; → Visa apoiar projetos inovadores de regeneração de planeamento urbano; → Direcionado a problemas como privação social e económica, degradação de centros históricos; incipiente planeamento do uso do solo; abandono das áreas industriais, etc.	→ Agregação de políticas, projetos e leis num programa local; → Objetivo de alcançar o desenvolvimento sustentável; → Partilha de responsabilidade através da participação de diferentes agentes.	→ a 1.ª fase corresponde ao período de 1990-1993 correspondeu a 33 projetos que incidem em ações de revitalização urbana e estavam inseridos no art.10.º do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) em 11 estados membros. Os UPP desta fase direcionavam-se para problemas como privação social e económica, degradação de centros históricos, incipiente planeamento do uso do solo, abandono de áreas industriais". → a 2.ª fase decorreu entre 1997 e 1999, apresentou 26 UPP em 14 Estados Membros e direcionava-se aos problemas de congestionamento de trânsito, degradação de edifícios e declínio económico" → Objetivo de resolver os problemas de regeneração urbana e coesão; → Alvo: requalificação das áreas urbanas periféricas com problemas de pobreza, exclusão, isolamento, etc.	→ Fruto da 1ª Conferência sobre Cidades Sustentáveis; → Atribui às cidades a responsabilidade e autonomia para atingir as metas do desenvolvimento sustentável.	→ Resultado da 2ª Conferência sobre Cidades Sustentáveis; → Concretização dos princípios definidos na Carta de Aalborg, ou seja, a realização do processo da Agenda 21 Local; → Capacitação do poder local para alcançar a sustentabilidade das cidades.	→ 2ª fase, direcionada aos problemas de congestionamento de trânsito, degradação de edifícios e declínio económico; → Cobertura de 26 novos projetos de 14 Estados membros.	→ Apresentado por uma Comissão Europeia; → Análise dos problemas e oportunidades das cidades europeias; → Base para o lançamento do projeto-piloto Urban Audit I – base de dados estatística.	→ Estudo sobre a forma como as políticas europeias abarcam os problemas urbanos; → Objetivo: incorporar nas diferentes políticas da U.E. a meta do desenvolvimento urbano integrado.	→ Proposta de análises e orientações para reforçar a coordenação de políticas nacionais em matéria de ordenamento do território; → Dentro dos seus objetivos destaca-se o desenvolvimento territorial mais equilibrado e policêntrico	→ Base de dados estatística; sobre as cidades; → Objetivo de fornecer informação e indicadores comparáveis dos diferentes aspetos da qualidade de vida das cidades; → Estudo piloto com 58 cidades.	→ Atuação em áreas urbanas em crise de pequena dimensão: As áreas de intervenção: a) regeneração física e ambiental; b) inclusão social e c) emprego e espírito empresarial.	→ Faz parte do Urban II; → Objetivo: desenvolver uma rede de troca de experiências entre atores do Urban I e II e dos UPP, de forma a tirar conclusões dos resultados.

Quadro n.º 1. Evolução das Políticas Urbanas na União Europeia de 1990 a 2000.

EVOLUÇÃO DAS POLÍTICAS URBANAS NA UNIÃO EUROPEIA																			
DESCRIÇÃO DE PROGRAMAS/PROJETOS/CARTAS/PRINCIPIOS E INICIATIVAS NO PERÍODO DE 2000 A 2021																			
ANO	2000-2006	2000	2003-2005	2004	2005	2005	2006		2006-2007	2007	2007- 2013	2008	2009	2010	2015	2016	2019	2020	2021
DESIGNAÇÃO / TIPO DE AÇÃO	Fundos Estruturais (Instrumento de Financiamento)	Declaração de Hannover (Carta Princípios)	Urban Audit (Iniciativa)	Os Compromissos de Aalborg (Carta Princípios)	Acordo de Bristol (Carta Princípios)	Iniciativa JESSICA (Iniciativa)	Para uma estratégia temática sobre Ambiente Urbano (Estratégia)	A política de coesão e as cidades (Comunicação)	Urban Audit (Iniciativa)	Carta de Leipzig sobre a Sustentabilidade nas Cidades Europeias	(Carta Princípios)	Carta Urbana Europeia (Carta Princípios)	Urban Audit (Iniciativa)	Declaração de Toledo (Carta Princípios)	Declaração de Riga (Carta Princípios)	Pacto de Amesterdão	Declaração de Bucareste	Nova Carta de Leipzig	Relatório 'Global State of National Urban Policy 2021'
ASSUNTO / OBJETIVOS	→Orientado para a revitalização de áreas que enfrentam dificuldades estruturais, que inclui áreas urbanas em declínio.	→Resultado da 4ª Conferência sobre Cidades Sustentáveis; →Definição de princípios e valores orientadores das ações a nível local (ou seja, nas diferentes dimensões – económico, social e institucional, para atingir o desenvolvimento sustentável.	→1ª Grande fase: lançado em grande escala - 258 cidades com dados referentes a 2001; →Passa a ser a principal função do Eurostat a recolha de informação estatística sobre cidades (recolha em cada 3 anos).	→Consequência da 5ª Conferência sobre Cidades Sustentáveis; →10 Compromissos assumidos pelas cidades, com base nos objetivos do desenvolvimento sustentável, entre os quais o planeamento e desenho urbano.	→ Ideias-chaves para tornar as cidades sustentáveis: 1) ativas, inclusivas e seguras; 2) bem administradas; 3) bem conectadas; 4) bem servidas; 5) ambientalmente sensíveis; 6) prósperas e, 7) justa para todas.	→Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas →Instrumento financeiro promovido pela C.E. e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) com o apoio do "Council of Europe Development Bank". → Aplicar Fundos Estruturais em projetos ligados à regeneração urbana através de empréstimos, participações de capital, etc.	→ Proposta de uma estratégia para melhorar o ambiente nas cidades europeias	→ Proposta de ações de apoio ao crescimento económico sustentável; → Importância da competitividade das cidades.	→ 2ª Grande fase - 367 cidades com dados referentes a 2004.	→Formulação de recomendações e estratégias de ação para o planeamento e gestão eficaz das cidades europeias; →Recomendação da integração das políticas de desenvolvimento urbano.	→ Cobertura de um maior número de cidades.	→ Adotada pelo Congresso das Autoridades Locais e Regionais do Conselho da Europa, intitulado "Manifesto para uma nova Urbanidade"; → Apresentação de conceitos e aspirações associadas a novas formas de vida urbana.	→ 3ª Grande fase; → Recolha de dados anual.	→Reunião Ministerial Informal de Toledo sobre a Declaração relativa ao Desenvolvimento Urbano, Toledo, 22 de junho de 2010; →Evidencia o papel estratégico da regeneração urbana integrada, que se insere numa abordagem integrada ao desenvolvimento urbano.	→Assume a importância das questões urbanas para o desenvolvimento territorial da União Europeia, facultando o apoio político para o desenvolvimento de uma Agenda Urbana Europeia através da conceção de políticas integradas, a garantia maior coordenação e eficácia das medidas que visam o desenvolvimento sustentável e uma melhor contribuição das áreas urbanas.	→ Com este Pacto surge a Agenda Urbana para a União Europeia	→Vem suceder ao compromisso expresso no Pacto de Amesterdão	→Revisão da Carta de Leipzig de 2007 Define os próximos desenvolvimentos da Agenda Urbana para a União Europeia em paralelo com a nova Agenda Territorial 2030.	→Resulta de um projeto colaborativo entre a OCDE e a UN-Habitat - analisa as políticas urbanas de 162 países em todo o mundo, incidindo na ação climática e ao cumprimento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável 2030 das Nações Unidas.

Quadro n.º 2. Evolução das Políticas Urbanas na União Europeia de 2000 a 2021

Na Europa, as questões relacionadas com os problemas das cidades e o empenho na sua resolução tem sido elencado nas agendas políticas há mais de meio século.

Contudo, e embora haja essa preocupação ao nível governamental e exista o consenso entre estados-membros da união europeia acerca dos problemas com que as cidades se debatem e das oportunidades que possuem, verifica-se existirem grandes diferenças de opinião acerca das atitudes a tomar para enfrentar estes problemas.

Neste estudo da evolução das políticas urbanas a ausência de uniformidade no planeamento territorial é notória e que as divergências de opinião, dos responsáveis políticos, dificultam a formação de uma política urbana comum, essencial para uma gestão urbana eficiente.

Inicialmente as intervenções configuravam-se apenas pela construção nova e eram somente da competência dos órgãos governamentais. Contudo, e face às dificuldades económicas existentes na época que se refletiram em consequências profundas nas cidades, obrigaram a alterar a direção para o património edificado e para as operações relacionadas com a revitalização económica e social.

A necessidade de políticas territoriais no desenvolvimento urbano e decorrente das inúmeras reuniões governamentais acerca do tema, deram origem a vários documentos patrimoniais, destacando-se no âmbito do tema as Carta de Leipzig, o Acordo de Bristol, Declaração de Toledo, etc.

Também as questões relacionadas com o ambiente e o desenvolvimento sustentável, passaram a ter um papel preponderante nas políticas europeias, e a fazer parte das estratégias que começam a incutir o interesse pelas questões políticas, económicas, físicas, ambientais, sociais e culturais.

Mas apesar de, nos últimos anos, terem surgido vários programas de incentivo à Revitalização Urbana, com os quais se aperfeiçoaram as abordagens que passaram a refletir a importância de cariz político, económico, físico, ambiental, social, e cultural a fim de alcançar a competitividade económica, ecoeficiência, coesão social e progresso, nas cidades europeias, os desafios urbanos continuaram a apresentar-se, cada vez maiores e mais complexos, obrigando à definição de novas estratégias.

Importa salientar que é necessário a existência de uma política urbana clara e corretamente definida, onde sejam adotadas abordagens integradas que resolvam os problemas urbanos, cujas estratégias devem sempre ancorar-se sempre na participação da comunidade nos projetos a adotar para a sua cidade.

A participação do cidadão é essencial, pois vem incutir o aumento da estima pública para com a sua cidade e deste modo firmar a criação os laços afetivos e de pertença do lugar. Estes poderão ser adquiridos através da valorização do património, da conservação e reabilitação urbana do edificado, na reutilização dos edifícios devolutos ou através de ideias criativas que consolidem o carácter de cada cidade baseados nas suas características intrínsecas muito próprias, na sua história local, nas suas gentes e tradições.

## **2.4. A REVITALIZAÇÃO URBANA EM PORTUGAL DESDE OS ANOS TRINTA À ATUALIDADE**

### ***A revitalização urbana em Portugal***

Após a revisão da evolução da problemática e do quadro legal da Revitalização a nível europeu, este capítulo apresenta, agora, uma síntese da resposta que Portugal deu a esta problemática, uma situação que conforme se pôde verificar, foi transversal aos vários contextos geográficos e que teve origem, na explosão demográfica, na consequente transladação da população para as periferias e na máquina económica que lhe deu suporte.

Posteriormente a esta contextualização serão abordadas as principais políticas urbanas adotadas no país de forma a contrariar as tendências de desertificação dos centros urbanos, bem como, o seu enquadramento legal, no âmbito do ordenamento do território. Além destes aspetos, serão ainda abordadas as políticas de reabilitação adotadas em Portugal e as principais doutrinas e convenções patrimoniais publicadas desde os anos trinta até à atualidade, e que tiveram como objetivo, melhorar as condições de vida da população.

### ***Para um Diagnóstico da Revitalização Urbana em Portugal***

Antes de fazer um enquadramento legal da Revitalização a nível nacional, importa perceber, primeiramente, como surge esta problemática no nosso país, e de que forma Portugal adaptou o quadro legal europeu ao seu contexto particular, e que novas medidas foram implementadas, tendo em conta a especificidade do território e que características visava preservar e foram salvaguardadas nos vários instrumentos legais.

Em Portugal, o processo de urbanização iniciou-se posteriormente ao panorama Europa, conforme referido, mas de forma muito mais célere. Os censos de 1970 já indicavam que “cerca de dois em cada três portugueses viviam em meios rurais e um terço em meios urbanos” (Ferreira, 2004, p. 17) e, num espaço temporal de apenas trinta anos, a sociedade portuguesa faz a “transição rural-urbana que, nos países europeus avançados se estendeu por mais de cem anos.” (Ferreira, 2004, p. 17).

É evidente que esta súbita transição de urbanização da população teve as suas consequências sobre as formas de ordenamento do território, originando um “modelo de urbanização disperso e extensivo, que se reflete não só ao nível institucional, nas estruturas de planeamento, do quadro legal, mas, essencialmente, ao nível dos valores culturais, das atividades e dos comportamentos.” (Ferreira, 2004, p. 17).

Porém, através do regime de planeamento territorial nacional, com início nesta década de setenta, despontaram vários instrumentos de índole regulador tais como os Planos Gerais de Urbanização, em 1971, e a Lei dos Solos, em 1976. No entanto, os objetivos e diretrizes criados até à data não se encontravam em conformidade entre si, não conseguindo assim adotar uma estratégia territorial adequada.

Nesta época Portugal atravessava uma grave crise financeira, intensificada pela recessão da economia mundial. Após a revolução de 25 de Abril de 1974 e a perda do mercado colonial, originou uma grande sujeição externa que incitou a aproximação do país ao mercado europeu dando origem ao pedido de adesão de Portugal à CEE em 1977, sendo o tratado de adesão à Comunidade Económica Europeia (CEE) assinado mas apenas a 12 de Junho de 1985.

Através deste acordo oficializando a entrada do país no projeto europeu, surgiam apoios provenientes dos Fundos Comunitários para a construção de infraestruturas básicas (rede viária, rede elétrica, saneamento público), equipamentos escolares, de saúde, desportivos, culturais e lazer.

Não obstante, esta concessão de fundos deu origem à construção exagerada de infraestruturas (autoestradas) e equipamentos, que fez ultrapassar as carências verificadas nos concelhos. Naturalmente que este procedimento foi encarado na época como resultado da ausência de uma metodologia adequada relacionada com as políticas urbanas e territoriais.

Associado a esta conjuntura associa-se o facilitismo na aquisição de crédito bancário para a construção e compra de casa própria que promoveu a deslocação da população dos centros urbanos em direção à periferia em busca de terrenos e construções com maiores áreas e condições de habitabilidade superior às existentes no centro associado a preços mais desejáveis.

Em consequência do intenso processo de suburbanização, verificou-se o excesso de construção habitacional, que permitiu por seu lado a desocupação das estruturas edificadas degradadas por falta de manutenção ou mesmo já devolutas e / ou

subocupadas. Esta situação espelhou-se ao nível das infraestruturas e equipamentos existentes que, pela falta de uso deu origem ao seu desgaste mais acelerado.<sup>3</sup>

Claro que nesta conjuntura se geraram assimetrias territoriais, consequência de expansões urbanas desagregadas, que configuraram o modelo urbanístico português, orientado para a construção nova e desconsiderando a reabilitação do património edificado.

Evidentemente que estas disparidades provêm de uma conjuntura política complexa, onde as políticas de ordenamento territorial são ineficazes ou mesmo inexistentes.

O regime adotado até à data, sustentando apenas em construção nova, foi considerado demasiado regulador, funcionalista e desatualizado em relação ao contexto económico, social e territorial existente, que se encontra, manifestamente, esvaziado.

Em 1970, Portugal tinha um défice habitacional avaliado em 600 mil fogos, contudo, cerca de quarenta anos depois, temos um remanescente estimado em 550 mil habitações. Entre os anos 60 a 80, o valor da construção média anual era cerca de 40 mil fogos, passando para a construção média de 90 mil fogos/ano, na última década do século passado. Aliás em 2002 foi atingido o valor máximo da construção habitacional, sendo edificados 125.674 fogos, o que se traduz na construção de 12,6 fogos por ano e por cada 10.000 habitantes.

Contudo, as Recomendações Internacionais já tinham alertado em situações de carência e períodos de expansão económica que a construção não deveria ultrapassar os 8-10 fogos/ano por cada 10.000 habitantes.

### ***As Políticas de Ordenamento Territorial e o seu Enquadramento Legal***

Em Portugal, a resposta às problemáticas do crescimento das cidades e consequente necessidade de Revitalização Urbana dos principais centros foi posterior ao contexto geral europeu e poderá ser revisto através de uma breve análise das Políticas de Ordenamento Territorial e das Políticas de Reabilitação Urbana em Portugal dos últimos setenta anos.

---

<sup>3</sup>Aliás nessa época Portugal registava um défice habitacional avaliado em 600 mil fogos, mas cerca de quarenta anos depois, apresentava um remanescente estimado em 550 mil habitações.

Desde meados da década de 1950, o processo de urbanização das cidades europeias revelou, em média, uma expansão urbana em cerca de 78%, em consequência do aumento demográfico nos centros urbanos em cerca de 33% (EEA; 2006).

Já em 1993, os responsáveis pela edição do Livro Branco sobre a Política de Habitação em Portugal estimavam as carências habitacionais em cerca de 500.000 fogos e aconselhavam a construção anual de apenas 85.000 fogos/ano (valor considerado sustentável) durante um período de dez anos, a fim de resolver as carências, com cerca de 9 fogos/ano por cada 10.000 habitantes.

Somente no final da década de noventa este regime de planeamento territorial nacional alcançou consistência adquirida através da Lei de Bases do Ordenamento do Território e do Urbanismo (L.B.O.T.U.), aprovada pela Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, onde foram estabelecidas as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo dando origem ao Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial (R.J.I.G.T.).

Este regime, com o objetivo de incluir e propagar as ações da Administração Pública de forma a assegurar um território nacional convenientemente estruturado, considerou as valências relacionadas com o desenvolvimento económico, social e cultural e sustentável do País.

Neste âmbito foi estabelecido como um dos fins da política de ordenamento do território e de urbanismo o “racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos e promover a coerência dos sistemas em que se inserem” a “promoção da qualidade de vida e assegurar condições favoráveis ao desenvolvimento das atividades económicas, sociais e culturais”, assim como o “assegurar o aproveitamento racional dos recursos naturais, a preservação do equilíbrio ambiental, a humanização das cidades e a funcionalidade dos espaços edificados” [R.J.I.G.T., artigo 3.º].

Mas os objetivos específicos também incidiram na “reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos de património cultural classificados”, na “recuperação ou reconversão de áreas degradadas” e na “reconversão de áreas urbanas de génese ilegal”, tendo presente a “melhoria das condições de vida e de trabalho das populações, no respeito pelos valores culturais, ambientais e paisagísticos” e a “criação de oportunidades diversificadas de emprego como meio para a fixação de populações, particularmente nas áreas menos desenvolvidas” [R.J.I.G.T., artigo 3.º].

Assim em 1999, e após terem sido estabelecidas as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo através da Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, foi definido pelo Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro o regime de coordenação dos

âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

Mas as mentalidades e os hábitos das sociedades ocidentais alteraram-se, evoluindo de uma sociedade industrial para uma sociedade da informação, da tecnologia e do conhecimento que naturalmente se reflete numa grande mudança de procedimentos e no desenvolvimento territorial carecendo de posturas de gestão e planeamento mais estratégicos que incluam a participação da população.

São então equacionadas as bases para a criação de novas políticas urbanas, sendo produzido o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Assembleia da República pela Lei n.º 58/2007 (retificada posteriormente pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de novembro).

Considerado um “instrumento de desenvolvimento territorial de natureza estratégica que estabelece as grandes opções com relevância para a organização do território nacional, consubstancia o quadro de referência a considerar na elaboração dos demais instrumentos de gestão territorial e constitui um instrumento de cooperação com os demais Estados membros para a organização do território da União Europeia” (n.º 2 do artigo 1º da Lei n.º 58/2007 de 4 de setembro) retrata uma das figuras mais relevantes dos instrumentos de gestão territorial, pois veio definir as políticas estratégicas a aplicar em âmbito nacional, traçando uma visão realista para o desenvolvimento sustentável e ordenado do território nacional, assim como define o Modelo Territorial no Horizonte 2025.

Este instrumento de desenvolvimento territorial propõe a descentralização de investimentos com o propósito de aproveitar as oportunidades relativo à qualidade de vida, à mobilidade e acessibilidade, assim como áreas que apresentem sinais de desertificação humana, demográfica e económica, distinguindo-se pelo método praticado que deverá ser aplicado no futuro.

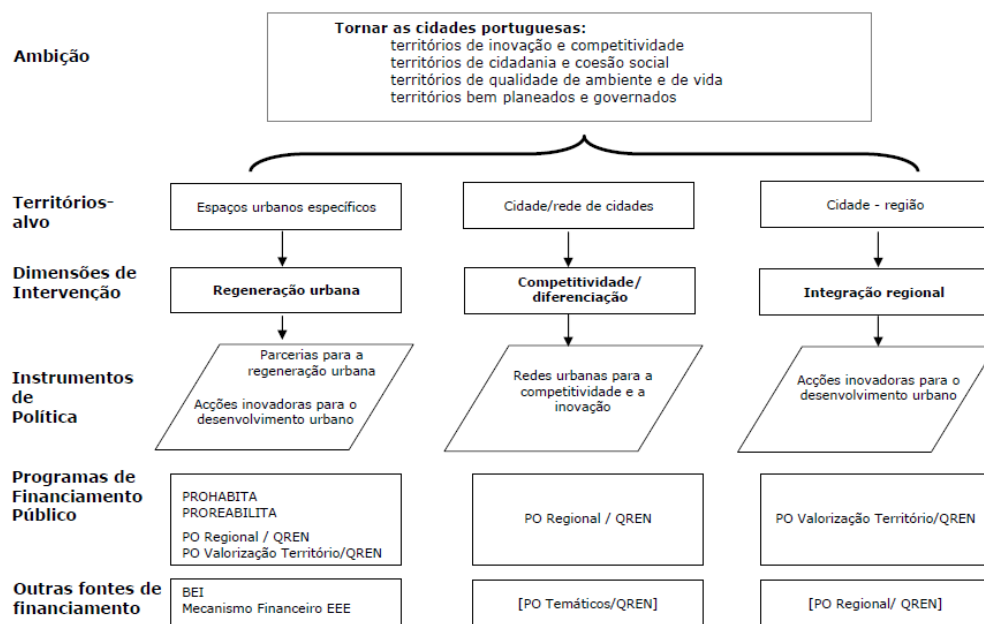
Aspira-se que as políticas públicas (educação, saúde, mobilidade, habitação, energia e outras) incitem para o desenvolvimento local e regional, de modo a gerar riqueza, na criação de emprego, na independência social e individual e na qualidade de vida das populações residentes nas áreas rurais e urbanas. Esta estratégia foi se adaptando conforme o desenvolvimento do quadro de económico, social, demográfico e territorial existente.

Posteriormente, em 2007, o Governo apresenta a Política de Cidades POLIS XXI, previsto para o período de 2007-2013 e incide em “responder as debilidades do sistema urbano nacional e defrontar os desafios cada vez mais complexos que se colocam às cidades portuguesas”.

A Política de Cidades POLIS XXI é considerada um marco assinalável nas políticas urbanas do país, através da introdução de ideias inovadoras apoiadas na expansão da área dos centros urbanos às áreas circundantes ou a áreas relevantes da cidade, assim como a sua intervenção que se integre na transformação das cidades em espaços de coesão social que inclui a valência da competitividade económica e qualidade ambiental (onde sejam promovidas as formas sustentáveis de uso dos recursos) e com o facto de ter promovido formas de governação baseadas na participação da comunidade e no estabelecimento de parcerias com os vários atores/agentes urbanos.

O objetivo é que se reconheça a necessidade de ter uma sólida estrutura urbana para o modelo de desenvolvimento sustentado, o que exige às cidades uma elevada qualificação de funções e uma capacidade forte de fixação e atração de pessoas, atividades, de conhecimento e que suprima as condições que promovam áreas obsoletas, inseguras e de exclusão.

O Quadro n.º 5 sistematiza estes vários elementos, traduzindo-se na configuração geral da Política de Cidades POLIS XXI.



**Quadro n.º 5.** Configuração geral da Política de Cidades POLIS XXI no período de 2007-2013.

Em resumo pode dizer-se que a Política de Cidades POLIS XXI tem como propósito:

- As cidades como territórios de inovação e competitividade;
- As cidades como territórios de cidadania e coesão social;
- As cidades como territórios de qualidade de ambiente e de vida;
- As cidades como territórios bem planeados e governados;

E que para tal são estabelecidos os seguintes objetivos operativos:

- Qualificar e integrar os distintos espaços de cada cidade;
- Fortalecer e diferenciar o capital humano, institucional, cultural e económico de cada cidade;
- Qualificar e intensificar a integração da cidade na região envolvente;
- Inovar nas soluções para a qualificação urbana.

Os objetivos operativos distribuem-se, aqui, em três eixos de intervenção que incidem na Regeneração Urbana, na Competitividade/Diferenciação e na Integração Regional.

O eixo da intervenção da “Regeneração Urbana” que importa aqui salientar face à relevância do tema destina-se a “espaços intraurbanos específicos e visa a coesão e coerência das várias comunidades que a constituem, e a qualificação dos fatores determinantes da qualidade de vida da população. Envolve a articulação de diferentes valências relacionadas com a habitação, a reabilitação e revitalização urbanas, coesão social, ambiente e mobilidade.”.

No âmbito dos Programas Operacionais do QREN 2007-2013 foram destinados cerca de mil milhões de euros de FEDER para financiar os instrumentos da Política de Cidades POLIS XXI. Focalizando-se nas Parcerias para a Regeneração Urbana, verifica-se que este instrumento de política se destina a financiar Programas de Ação integrados, preparados e implementados por Parcerias Locais lideradas pelos municípios.

As Parcerias Locais e correspondentes Programas de Ação têm como objeto:

- a valorização de áreas de excelência urbana, nomeadamente centros históricos e frentes ribeirinhas e marítimas;
- a qualificação das periferias urbanas e de outros espaços relevantes para a estruturação urbana;

→ a renovação das funções e dos usos de áreas abandonadas ou com usos desqualificados;

→ a requalificação e reintegração urbana de bairros críticos, em particular combatendo os fatores de exclusão social e de segregação territorial.

A Política de Cidades POLIS XXI<sup>4</sup> foi considerada o primeiro programa, de âmbito nacional, explicitamente dedicado à regeneração urbana, com instrumentos específicos, como as Parcerias para a Regeneração Urbana (PRU), com instrumentos complementares, como a Iniciativa Bairros Críticos.<sup>5</sup>

Mas em simultâneo, mais precisamente a partir da última década, o interesse pela evolução das políticas públicas no sentido da sustentabilidade urbana tem-se desenvolvido.

Considerando que a Estratégia Europa 2020 pretendia que a União Europeia se transformasse numa “economia inteligente, sustentável e inclusiva”, e estando o tema da sustentabilidade instituído como uma orientação europeia de referência, foi incluída no período de programação 2014-2020.

Neste sentido, Carta de Leipzig sobre Cidades Europeias Sustentáveis ou Carta de Leipzig (2007), deu ênfase à política de desenvolvimento integrado para o êxito da sustentabilidade urbana, sugerindo algumas táticas de atuação que promovessem a competitividade entre cidades europeias conseguida recorrendo a abordagens de política de desenvolvimento urbano integrado - através da criação e preservação de espaços públicos de qualidade, modernização das redes de infraestruturas e melhoria da eficiência energética associada à adoção de políticas relativas à educação e inovação, assim como aos bairros carenciados existentes na cidade utilizando estratégias que melhore o ambiente físico; reforçar a economia local e política do mercado de trabalho, políticas em matéria de educação, promover transportes eficientes, etc.

O objetivo deste documento era propor que as cidades europeias produzissem programas de desenvolvimento urbano integrado para as cidades no seu conjunto, para

---

<sup>4</sup>DGOTDU, Política de Cidades POLIS XXI - A identidade dos lugares e a sua representação coletiva, Bases de orientação para a conceção, qualificação e gestão do espaço público, Série POLÍTICAS DE CIDADES -3, pdf adquirido em [www.dgterritorio.pt](http://www.dgterritorio.pt).

<sup>5</sup>Disponível em [https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/\\_Resumo\\_historico.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/_Resumo_historico.html), consultado a 22 de junho de 2017.

que três anos mais tarde se adotasse uma estratégia de regeneração urbana integrada que deu origem ao diploma “Declaração de Toledo”.

Esta Declaração aborda a “Regeneração Urbana Integral”, baseada nos princípios do desenvolvimento sustentável, de coesão e de integração, como a única forma de atingir maior competitividade económica, ecoeficiência, coesão social e progresso nas cidades da Europa e de garantir a qualidade de vida para o presente e para o futuro dos cidadãos da Europa.

Aliás, já em 2010 a Declaração de Toledo baseava-se na vontade de implementar a Estratégia Europa 2020, em fazer a continuação do processo de Marselha, na implementação da Declaração Europeia para Cidades Sustentáveis e na necessidade de consolidar a Agenda Urbana Europeia.

Ou seja, foi essencial a colaboração da Carta de Leipzig e da Declaração de Toledo para que a formulação da Política de Coesão 2014-2020 assumisse o desenvolvimento urbano sustentável integrado como uma das suas prioridades.

Estes Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (F.E.E.I.)<sup>6</sup> contemplam o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER)<sup>7</sup>, o Fundo Social Europeu (FSE)<sup>8</sup> e o Fundo de Coesão (F.C.)<sup>9</sup> que, posteriormente, subsidiam os programas operacionais que abrangem quatro programas temáticos: Competitividade e Internacionalização

---

<sup>6</sup>Fundo Europeu para Investimentos Estratégicos (FEIE) é o pilar central do Plano de Investimento para a Europa. Tem o objetivo de travar a falta de confiança e de investimentos que resultou da crise económica e financeira a utilizar nas instituições financeiras, empresas e indivíduos num momento em que os recursos públicos são poucos. Visitável em: [https://ec.europa.eu/commission/priorities/jobs-growth-and-investment/investment-plan-europe-juncker-plan/european-fund-strategic-investments-efsi\\_pt](https://ec.europa.eu/commission/priorities/jobs-growth-and-investment/investment-plan-europe-juncker-plan/european-fund-strategic-investments-efsi_pt).

<sup>7</sup>O Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) pretende consolidar a coesão económica e social na União Europeia colmatando os desequilíbrios entre regiões.

<sup>8</sup>O Fundo Social Europeu (FSE) é um instrumento europeu que serve para a promoção do e garantir oportunidades de emprego mais justas para todos os cidadãos da União Europeia. Funciona através do investimento no capital humano da Europa (através dos seus trabalhadores, jovens e os que procuram emprego). Visitável em: <https://ec.europa.eu/esf/main.jsp?catId=35&langId=pt>.

<sup>9</sup>O Fundo de Coesão destina-se aos Estados Membros cujo rendimento anual bruto seja inferior a 90% da média da União Europeia. Pretende reduzir as disparidades económicas e sociais, assim com o promove o desenvolvimento sustentável. Visitável em: [https://ec.europa.eu/regional\\_policy/pt/funding/cohesion-fund/](https://ec.europa.eu/regional_policy/pt/funding/cohesion-fund/).

(POCI)<sup>10</sup>, Inclusão Social e Emprego (P.O.I.S.E.)<sup>11</sup>, Capital Humano (P.O.C.H.)<sup>12</sup>, Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR)<sup>13</sup>, e cinco programas operacionais regionais (POR)<sup>14</sup> no continente, concedido à área de cada nomenclatura das unidades territoriais para fins Estatísticos (NUTS) II (POR Norte, POR Centro, POR Lisboa, POR Alentejo e POR Algarve).

A estratégia «Cidades Sustentáveis 2020» utiliza abordagens territoriais integradas para concretização dos seus objetivos, sendo estas abordagens designadas por “Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentável (A.I.D.U.S.)” que buscam desenvolver operações apoiadas em estratégias de desenvolvimento urbano.

Face ao Acordo de Parceria 2014-2020 efetuado entre Portugal e a Comissão Europeia para o «Portugal 2020», as especificidades dessas estratégias e das Ações Integradas incidem nas seguintes vertentes:

→ No destaque das áreas metropolitanas ao nível da estruturação do sistema urbano, com particular incidência nas estratégias de baixo carbono (e.g. eficiência energética e mobilidade sustentável) e na regeneração e revitalização urbana; (7.1.2 - Abordagens Territoriais Integradas).

→ O incremento da regeneração e revitalização urbana direcionada para os centros urbanos que estruturam o sistema urbano nacional e servem de interface na articulação

---

<sup>10</sup>O Programa Operacional Competitividade e Internacionalização POCI (COMPETE 2020) tem o objetivo de contribuir para a criação de uma economia mais competitiva, assente em atividades de conhecimento, na aposta em bens e serviços transacionáveis e internacionalizáveis e no reforço da qualificação e da orientação exportadora das empresas portuguesas, em especial das PME, promovendo, igualmente, a redução de custos associada a uma maior eficiência dos serviços públicos e à melhoria dos transportes e sua integração nas redes transeuropeias. Visitável em: <https://www.compete2020.gov.pt/documentacao/detalhe/POCI-vrs-adaptada>

<sup>11</sup>Programa de Inclusão Social e Emprego (P.O.I.S.E.), visitável em: <https://poise.portugal2020.pt/missao-visao-valores-e-lema>

<sup>12</sup> O Programa Operacional Capital Humano (POCH) visa contribuir para um crescimento inteligente, sustentável e inclusivo, para a coesão económica, social e territorial. <https://www.poch.portugal2020.pt/pt-pt/Paginas/default.aspx>.

<sup>13</sup>O Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR). Trata-se de um Programa que pretende contribuir para a afirmação da Estratégia Europa 2020, especialmente na prioridade de crescimento sustentável. Visitável em: <https://www.dgae.gov.pt/comunicar-as-empresas/financiamento/portugal-2020-poseur-programa-operacional-sustentabilidade-e-eficiencia-no-uso-de-recursos.aspx>.

<sup>14</sup>Programas operacionais regionais (P.O.R.) <https://www.portugal2020.pt/content/programas-operacionais>.

urbano-rural (centros de nível superior do PNPOT/PROT) e com incidência nas áreas de reabilitação urbana. Pretende-se contribuir para a capacidade de regenerar e valorizar as áreas construídas, qualificar os espaços públicos, reabilitar a habitação e fomentar novas funções urbanas em áreas obsoletas ou em risco, sendo privilegiadas operações integradas de regeneração e revitalização de áreas urbanas. (7.1.2 - Abordagens Territoriais Integradas).

Neste âmbito, a realização das Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentável era efetuada com base num eixo autónomo proposto nos programas operacionais regionais do Norte, Centro, Lisboa e Alentejo, praticado no desenvolvimento urbano sustentável através da concentração de investimento com o intuito de atenuar as emissões de dióxido de carbono e melhoria dos processos de mobilidade urbana mais sustentáveis (PI 4.5), o aumento da qualidade do ambiente urbano e à regeneração e revitalização das cidades, focalizada para projetos de qualificação do espaço público e do edificado (PI 6.5), e à reabilitação e regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas, mais direcionada para operações integradas que integrem as valências física (edificado), económica e social, essencialmente em bairros sociais ou outras áreas urbanas onde habitem comunidades desfavorecidas (PI 9.8).

Neste Acordo de Parceria 2014-2020, o valor da execução é destinado a intervir desenvolvimento urbano sustentável, fica condicionado à produção por parte das autoridades urbanas de uma estratégia integrada de desenvolvimento urbano, o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU). Este Plano deverá ter uma abordagem coesa e direcionada na respetiva região, e garantir a articulação com os instrumentos de ordenamento do território e as abordagens territoriais previstas no Acordo de Parceria 2014-2020.

Resultou da seleção decorrente da articulação das autoridades de gestão dos POR com a Agência para o Desenvolvimento e Coesão, I.P., com os serviços e organismos públicos responsáveis pela gestão do desenvolvimento urbano, designadamente a Direção-Geral do Território (DGT) e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P..

Após selecionados, os PEDU são desenvolvidos pelas autoridades urbanas, sendo antecedidos pela definição do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, estabelecido ao nível de NUTIII (PI 4.5), os Planos de ação para a regeneração urbana para as áreas específicas selecionadas (PI 6.5) e os Planos de ação integrados para as comunidades desfavorecidas objeto de intervenção (PI 9.8).

Ainda no âmbito das “Cidades Sustentáveis 2020” e com o objetivo de partilha de conhecimento acerca do tema da sustentabilidade foi criado o “Fórum Cidades Sustentáveis 2020”, para funcionar como um portal e plataforma multidimensional como na sustentabilidade urbana, sendo considerado como um instrumento de governança por excelência.

No “Fórum Cidades Sustentáveis 2020”, destacam-se:

- O Barómetro Cidades Sustentáveis 2020;
- A Rede Portuguesa de Cidades Sustentáveis, a estabelecer em articulação com as redes de cidades e “living labs” urbanos existentes, e com outras redes de cidades a nível europeu e internacional;
- O “Living Document” das cidades, um espaço de observação, produção e divulgação de conhecimento sobre cidades e políticas urbanas;
- O “Prémio Cidades Sustentáveis”.<sup>15</sup>

O objetivo do governo incidia na implementação de políticas que valorizassem o território, sendo que para se coloque o ordenamento do território e o planeamento rural e urbano ao serviço do desenvolvimento territorial, propósito a ser concretizado em articulação com as políticas públicas.

Aliás, na ótica da estruturação do sistema urbano, são mencionadas intervenções integradas sendo referido na alínea “ii) Desenvolvimento de uma política de promoção da regeneração e reabilitação urbana focalizada nos centros urbanos de nível superior a merecer definição nos instrumentos de gestão territorial a macro escala: o PNPOP e os programas regionais de ordenamento do território que estruturam o sistema urbano nacional.”

A intenção baseava-se no instigar a reabilitação urbana, sendo uma das prioridades das políticas públicas de ordenamento do território e do urbanismo, de modo que os centros urbanos sejam dinâmicos, sustentáveis e integrada na vertente cultural e social.

Tendo em conta a recente reforma legislativa dos temas referentes ao território, nas vertentes do solo, do ordenamento do território e do urbanismo, consolidada na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, veio alterar os padrões formados, sendo necessário rever as

---

<sup>15</sup>Adquirido em: <http://data.dre.pt/eli/resolconsmin/61/2015/08/11/p/dre/pt/html>.

escolhas relacionadas com o desenvolvimento territorial. Assim e face a este desenvolvimento considerava-se urgente a necessidade de dispor de um documento estratégico que funcionasse como referência para a preparação de uma segunda geração dos planos regionais de ordenamento do território.

Assim e na sequência do término da vigência do Programa de Ação 2007-2013 desenvolvida pela Direção-Geral do Território e considerando a existência do “Portugal 2020” e a “Estratégia Cidades Sustentáveis 2020”, a Presidência do Conselho de Ministros publica a Resolução do Conselho de Ministros n.º 44/2016, de 3 de agosto, que determina a alteração do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de setembro.

Esta alteração veio incidir especialmente na elaboração de um novo Programa de Ação para, no prazo de dez anos, e de um novo regime de gestão, com o respetivo acompanhamento e monitorização, o qual considera para além da prossecução das orientações estratégicas de base territorial e do modelo territorial estabelecido pelo relatório do Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), considera os seguintes aspetos:

→ Determinar critérios de base territorial, baseados em parâmetros de coesão e desenvolvimento territorial, que funcione como referência para a próxima programação de políticas sectoriais (PNPOT; alínea a);

→ Na afirmação de programação operacional dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento atual e de um futuro ciclo de planeamento (PNPOT; alínea b);

→ No fomento de uma abordagem integrada do território, na racionalização do seu uso e aproveitamento dos recursos territoriais, resolvendo conflitos de interesses (PNPOT; alínea c);

→ Estipular uma estratégia assente no desenvolvimento e geração de riqueza e emprego no interior do país mediante a valorização e fixação de valor dos recursos próprios do território nacional com o objetivo de afirmar o interior como fator central do desenvolvimento económico e da coesão territorial; (PNPOT; alínea d);

→ Promover o reforço do sistema urbano nacional, consolidando o papel das áreas metropolitanas e das cidades de média dimensão (PNPOT; alínea e);

→ Consolidar o planeamento e a programação das redes de infraestruturas, equipamentos e serviços coletivos, em critérios estruturados de eficiência e igualdade territorial e na organização do Sistema Urbano Nacional (PNPOT; alínea f);

→ Assegurar a especialização inteligente como vetor de recuperação económica, através da utilização das tecnologias de informação e comunicação e do recurso a novos fatores de produção tais como o mar, a floresta e os recursos minerais; (PNPOT; alínea h)

→ Destacar e fomentar as linhas estratégicas de proteção e salvaguarda do litoral observando a valorização do espaço marítimo nacional e cooperando para o desenvolvimento sustentável do país; (PNPOT; alínea i)

→ Assegurar a avaliação e a gestão preventiva de riscos naturais, tecnológicos e mistos na definição das opções de organização territorial no contexto de uma estratégia nacional integrada; (PNPOT; alínea j)

→ Atestar o funcionamento de instrumentos de monitorização regular e de avaliação de resultados e estabelecer o quadro para a prestação sistemática de informação padronizada de base setorial, de base local e de base regional; (PNPOT; alínea k)

→ Adequar as diretrizes para os programas e planos territoriais às necessidades atuais, considerando os instrumentos entretanto aprovados, assim como a revisão do quadro legislativo da política de ordenamento do território e do urbanismo. (PNPOT; alínea l)

→ A alínea g) é direcionada para os centros urbanos e incide no investimento de uma “política de promoção da regeneração e requalificação urbana focalizada nos centros urbanos estruturantes e na resposta aos desafios de desenvolvimento urbano sustentável” (PNPOT; alínea g).

### ***As Políticas de Reabilitação Urbana***

A maioria dos centros urbanos nacionais confrontam-se com graves problemas de obsolescência dos edifícios, infraestruturas e equipamentos, pela sua desadequação aos novos usos e principalmente pelo seu elevado grau de degradação, cuja consequência imediata é o desincentivo à fixação da população e das atividades económicas.

Dado que se trata de áreas urbanas de elevado potencial, pelo seu valor histórico e económico sendo alvo de enorme especulação imobiliária, quer orientada à habitação, quer aos serviços, torna-se urgente dinamizar e fomentar a reabilitação urbana.

Nesse sentido, em que a Reabilitação Urbana é considerada de grande relevância na política das cidades e da política de habitação, direcionada para os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, surge uma nova estratégia de reabilitação dos

centros históricos consolidada na figura das Sociedades de Reabilitação Urbana apresentado pelo Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio.

Este Decreto-Lei veio aprovar um regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo conferido às câmaras municipais a incumbência da criação das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU). Estas sociedades têm como objetivo impulsionar a reabilitação urbana em Zonas Históricas e em Áreas Críticas de Recuperação e de Reconversão Urbanística (ACRRU), sendo conferido a cada município a responsabilidade pelo procedimento de reabilitação urbana ao nível de licenciamento de edificações, expropriações, realojamento e fiscalização de obras.<sup>16</sup>

Este Decreto-Lei foi considerado reformador pela transferência da responsabilidade na conceção e na efetivação de programas de revitalização urbana para a administração local, associado à figura das SRU's, mas em simultâneo considerou-se limitado e conservador por se focar apenas no conceito de reabilitação urbana em operações que incidem ao nível físico do património construído.

De modo a incutir aos proprietários a vontade em reabilitar os edifícios e angariar capitais privados para a reabilitação destas áreas, a Lei do Orçamento de Estado para 2008 concebeu um regime de apoios fiscais à reabilitação urbana, ao nível de redução dos impostos sobre os rendimentos dos Fundos de Investimento Imobiliário e do imposto sobre o valor acrescentado (I.V.A.).

Associado a esta matéria a reabilitação de edifícios aposta também nos apoios de natureza financeira (programas RECRUA, RECRIPH, SOLARH e REHABITA), acordados pelo IHRU e aplicados na figura de empréstimos ou participações a fundo perdido.

Em 2009, este Decreto-Lei n.º 104/2004 é revogado pela publicação do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, onde é referido que o “atual quadro legislativo da reabilitação urbana apresenta um carácter disperso e assistemático” pretendendo, assim, substituir o regime de um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana, por um regime que proceda ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível da articulação destas políticas com os instrumentos de planeamento territorial.

Esta nova perspetiva da reabilitação urbana pretende que seja assumida como “uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação” sendo direcionada para a “requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas

---

<sup>16</sup>In DL n.º 104/2004; artigo 6.º, n.º 1, alíneas a) a e).

mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia de uma habitação condigna”, ou seja uma reabilitação urbana que não incida apenas ao nível físico mas que abranja as valências económica, ambiental, social e cultural e coordenação entre elas.

O Programa do XIX Governo Constitucional reconheceu a Reabilitação Urbana como um objetivo estratégico, concedendo a política do ordenamento do território do Governo prioridade às cidades vividas e coesas.

Nesta sequência e considerando a alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, foi constituída uma conjuntura propícia para a agilização e dinamização, flexibilizando e simplificação dos procedimentos para a criação de áreas de reabilitação urbana, desenvolvendo um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas e regularizando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, mesmo que situados fora de áreas da reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e que fundamente uma intervenção de reabilitação afim de melhores e atuais condições de habitabilidade.

Nesse âmbito, através do Despacho n.º 14574/2012 de 5 de Novembro, foi criada uma comissão redatora de natureza multidisciplinar, que veio propor um regime excecional e temporário, designado por “Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos”, no qual propõe às medidas antes estipuladas, a dispensa das normas técnicas utilizadas na construção, quando estas, por terem sido destinadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios existentes, possam ser um obstáculo à reabilitação urbana.

Neste contexto, resultante do trabalho desta comissão, surge o Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril que veio apresentar novas soluções, mas com um princípio diferente daquele que dirigiu a política do território nas últimas décadas. Opta-se agora por uma nova visão, direcionada para reabilitação evolutiva que vá ao encontro de favorecer melhores condições de habitabilidade adaptado ao edificado existente, mas considerando as possibilidades económicas do proprietário.

O Decreto-Lei n.º 53/2014 prevê a dispensa momentânea do cumprimento de alguns dos artigos do RGEU, assim como a isenção da observância de normas técnicas de acessibilidades consagradas no projeto Decreto-Lei n.º 163/2006 e 8 de agosto que estipula as regras sobre as condições de aplicação aplicáveis no projeto e construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais, dispensam dos

requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações em edifícios.

Ou seja, com a pretensão de promover o retorno das populações aos centros históricos dos aglomerados urbanos, que atualmente se encontram despovoados e envelhecidos a política do ordenamento do território apresentada pelo Governo, dá preferência à reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação, consideradas como soluções mais ajustadas à situação atual do país.

Mas as preocupações relacionadas com a reabilitação do edificado mantêm-se, sendo então apresentado um novo instrumento financeiro para esse fim. Assim, no dia 15 de julho de 2017 a Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) e a Estrutura de Gestão do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) assinaram um Protocolo de Colaboração, cujo principal objetivo será promover uma maior articulação entre as autarquias e o IFRRU, no que se refere à implementação prática deste instrumento financeiro.

O IFRRU<sup>17</sup> é um instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos de reabilitação urbana (IFRRU 2020), aplicável a todo o território nacional, onde são reunidas várias fontes de financiamento, quer fundos europeus do Portugal 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial.

Decorrente da estratégia comunitária relacionada ao ciclo de programação 2014-2010 onde as políticas de regeneração urbana assumem um peso significativo foi solicitado aos municípios um esforço na implementação de estratégia e planeamento, que veio a manifestar-se nos Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU), nos Planos de Ação para a Regeneração Urbana (PARU), nos Planos de ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) e para os centros urbanos complementares.

Estas políticas contempladas nos PEDU/PARU/PAICD, concretizam-se através de investimentos públicos e privados, sendo que a grande maioria dos investimentos públicos

---

<sup>17</sup> Programa IFRRU - Adquirido em:

[https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ifrru/documentos/Folheto\\_IFRRU2020\\_Maio2017.pdf](https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/ifrru/documentos/Folheto_IFRRU2020_Maio2017.pdf) e  
<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02XCandidaturas.html>.

pressupostos nos PEDU/ PARU/PAICD será financiada a fundo perdido, através dos Programas Operacionais Regionais do Portugal 2020.

Os investimentos efetuados ao nível particular poderão ser financiados pelo IFRRU, desde que o município ateste o seu enquadramento nos respetivos PEDU/PARU/PAICD.

Apesar do IFRRU se encontrar em fase de operacionalização, aguarda-se que o Concurso Internacional para a escolha das instituições de crédito seja aberto em breve.

### ***Programas, Estratégias e Ações de Revitalização Urbana***

As ações de conservação e reabilitação dignificam o edificado, dotando-os de melhores condições de habitabilidade e ao nível da imagem das suas frentes urbanas que, conjugadas com ações de requalificação urbana dos espaços públicos contribuem para a revitalização do conjunto urbano.

Poderá afirmar-se que as ações de conservação, reabilitação e requalificação são uma componente da revitalização urbana.

#### ***Os Programas de Reabilitação e Requalificação Urbanas***

Em 1988 surge o Programa Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA)<sup>18</sup>, com a finalidade promover a recuperação de prédios degradados com rendas baixas, através de apoio aos senhorios nas ações de recuperação do edificado, possibilitando que estes aumentassem as rendas. No caso do senhorio não tivesse possibilidade de pagar as respetivas obras, os inquilinos ou a Câmara Municipal poderiam usufruir deste incentivo se substituíssem os senhorios nas obras de reabilitação, mediante prévio acordo.

Posteriormente seguiu-se o Programa Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), consta de um regime específico da continuação do Programa RECRIA e destinava-se a apoiar financeiramente os Municípios na recuperação de zonas urbanas antigas degradadas.

---

<sup>18</sup>Consultado

in <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/historico/premios/premiorecria.html> (17-03-2018) e verificado na (06-05-2019)

O acesso a este programa de financiamento era atribuído mediante acordo entre o IHRU, o Município e instituições de crédito destinadas à execução de obras de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais e consequentes ações de realojamento provisório ou definitivo daí resultantes.

O Programa Especial de Realojamento (PER) e o Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (PROHABITA) visam dar resposta a outra problemática associada à degradação do edificado – procedendo ao realojamento da população de fracos recursos que habitavam em prédios e/ou bairros degradados (barracas) e erradicação dessas barracas.

O Programa de Financiamento para Acesso à Habitação (PROHABITA) tem como objetivo, a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional e é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

Este programa atua em situações de grave carência habitacional, onde os residentes habitam em edificações caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, assim como em situações de necessidade de alojamento urgente de famílias agregados familiares sem local para habitar na sequência da destruição total ou parcial das suas habitações.

O Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH).

O Programa de Apoio Financeiro Especial para a Realização de Obras de Conservação e Beneficiação em Habitações (SOLARH).

Porém estes programas eram vistos como vagos e inconsistentes, sem o enquadramento de uma política urbana integradora, existindo a prevalência das políticas e intervenções direcionadas para a requalificação física, ou seja, para a reabilitação do edificado, evidente através dos programas criados para o efeito: RECRIPH, REHABITA, PER, RECRIPH e SOLARH.

Destacam-se também três programas de âmbito nacional, aplicados às cidades médias, que são precursores pelo modelo de intervenção que preconizam:

→ o programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), criado em 1988, consistia na promoção de parcerias com as autarquias locais para a realização de

operações de reabilitação ou renovação de áreas urbanas degradadas, os centros históricos, mas com maior ênfase para as questões de degradação do parque habitacional; → o programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos Planos Diretores Municipais (PROSIURB), criado em 1994, promovia uma abordagem integrada ao território urbano, refletida nos seus objetivos que cruzam com a esfera dos do desenvolvimento sustentável.

Tendo como desígnio o desenvolvimento dos centros urbanos que desempenham um papel estratégico na gestão do território nacional, dotando-se de infraestruturas de apoio ao seu vitalidade económica e social; a reestruturação e modernização do sistema urbano no quadro de uma estratégia planeada de ordenamento do território; na promoção da revitalização económica dos centros urbanos, modernizando as suas estruturas e fomentando a sua eficiência funcional no contexto da rede urbana europeia; no reforço da inserção nacional e internacional das áreas urbanas e propagar a consolidação da rede de equipamentos sociais e económicos de índole estratégico; promover a requalificação e melhoria do ambiente urbano e o reforço da coesão económica e social das cidades.

→ o Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades (POLIS)<sup>19</sup>, lançado em 2000, promove as cidades reforça e reestrutura o sistema urbano apresenta uma perspetiva integradora e tem o objetivo a melhoria da qualidade de vida nas cidades, através de intervenções a nível urbanístico e ambiental, baseado num modelo de parcerias.

Com o propósito de “melhorar a qualidade de vida nas cidades, através de intervenções nas vertentes urbanística e ambiental, melhorando a atratividade e competitividade de polos urbanos que têm um papel relevante na estruturação do sistema urbano nacional”, aproveitando para tal o III Quadro Comunitário de Apoio.

Pese embora seja uma iniciativa da Administração Central, pretende-se que este programa funcione como exemplo para futuras ações a aplicar noutros municípios, quer pelo facto de incorporar os pilares do desenvolvimento sustentável e, por tal, pretender intervir em várias dimensões da cidade, quer pelo facto de apostar nas parcerias público-privadas.

---

<sup>19</sup>Programa POLIS - disponível em <http://www.polis.maot.gov.pt/>, consultado em 15 novembro de 2015.

Em Portugal tem-se verificado uma evolução dos programas e políticas vocacionadas para a reabilitação e revitalização urbanas, estando sempre presente o interesse pelos centros urbanos.

As políticas urbanas anteriores direcionavam-se unicamente para a perspetiva habitacional e na recuperação física do edificado, progredindo agora para um processo integrado de intervenção da responsabilidade da administração local.

Os centros urbanos sempre foram uma preocupação constante para os decisores políticos que têm o conhecimento que o centro urbano é um potenciador do desenvolvimento, sendo considerado o local mais adequado para a fixação de pessoas, em especial os residentes, e atividades que criem valores, essencialmente culturais.

### **PARTE III. CONTRIBUIÇÕES PARA O ESTUDO DA REVITALIZAÇÃO URBANA: OS CASOS DE ALMADA, SETÚBAL E AVEIRO**

A Parte III compreende cinco Capítulos, sendo quatro capítulos destinados aos casos de estudo dos centros urbanos de Almada, Setúbal e Aveiro respetivamente.

Outro capítulo referente a outros casos de centros urbanos revitalizados, foi considerado por apresentarem particularidades em que buscaram uma plataforma de visibilidade e de qualidade ao nível europeu, assim como são ambos centros urbanos portuários, ribeirinhos que estabelecem uma relação intrínseca com a água.

O conhecimento foi adquirido não apenas através da observação do edificado e dos espaços públicos, mas no presenciar sinergias locais, criados através da sua localização, pela relação com a água, pelo património arquitetónico conservado e requalificado, nas estratégias aplicadas pelos respetivos Municípios, mas acima de tudo na perceção da vontade da população local sobre o que desejam para o seu centro urbano e se consideram que as estratégias implementadas pelos Municípios geraram espaços que contribuem para a Revitalização Urbana e na reconstrução de Identidades. Este saber foi conseguido através da elaboração de inquéritos, para os quais foi realizada a sua comparação para chegar aos resultados finais.

### 3.1. CASO DE ESTUDO DE ALMADA

Este Capítulo tem como objetivo apresentar o caso de estudo de Almada, a partir da análise dos dados recolhidos na área de estudo selecionada e que não corresponde à totalidade do concelho, mas sim a área do município que mais se prestava a este trabalho, pela quantidade e aparente qualidade das intervenções.

Apresenta-se, numa primeira parte, uma breve descrição e análise da cidade no seu todo e em particular da área delimitada ao estudo. Em seguida, caracterizam-se as três componentes urbanas: o edificado, o espaço público e a imagem da cidade, a partir de uma análise de dados históricos, e estatísticos de forma a permitir estabelecer um diagnóstico prospetivo da situação prévia à intervenção na cidade.

Na segunda parte, face a um diagnóstico da situação vivenciada, expõe-se as estratégias, políticas e ações de Revitalização Urbana que foram implementadas pelo município de Almada.

A terceira parte apresenta e sistematiza o conjunto de intervenções de cariz público e depois as de iniciativa privada, uma vez que, em conjunto produzem uma visão mais completa da estratégia concertada do estado, em implementar a Revitalização Urbana neste concelho.

A quarta e última parte deste capítulo, passa por uma análise sistemática dos dados recolhidos em matéria de espaço construído, de dados estatísticos, e de inquéritos, de forma a traçar um panorama sobre o resultado das ações de Revitalização Urbanas implementadas em Almada e de que forma elas contribuíram para a construção e manutenção da identidade do concelho.

#### ***Almada, a Cidade Ribeirinha da Liberdade***

Almada é uma cidade média portuária e situa-se na margem sul do estuário do rio Tejo, numa área territorial de setenta e um quilómetros quadrados e uma faixa ribeirinha a Norte com dez quilómetros de extensão, com vista para Lisboa e o Estuário do Tejo. Com 101.500 habitantes, integra administrativamente o distrito de Setúbal e constitui um dos pontos integradores da área metropolitana de Lisboa, funcionando como uma ponte de

interatividade entre cada um dos territórios dos concelhos do Seixal, Barreiro, Moita, Montijo, a sul.

Desde 2013, concelho passou de onze para cinco freguesias: Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, Caparica e Trafaria, Charneca da Caparica e Sobreda, Costa da Caparica; e Laranjeiro e Feijó.



**Figura n.º 6.** Imagem aérea do Centro urbano de Almada.



**Figura n.º 7.** Imagem de Almada com incidência no Cristo Rei.



**Figura n.º 8.** Perímetro da ARU de Cacilhas.



**Figura n.º 9.** Vista aérea de Almada com incidência na Ponte 25 de Abril.

A área de estudo na cidade de Almada corresponde, de grosso modo, à área de Cacilhas, designadamente a área circunscrita pela Área de Reabilitação Urbana (ARU de Cacilhas). Não só serão abordados os projetos existentes como será feita referência a alguns projetos relevantes futuros a implementar brevemente nesta freguesia.

Ao nível físico e paisagístico, Cacilhas está localizada numa posição estratégica singular, dada a vista panorâmica sobre Lisboa e os vários eixos visuais que tem não só sobre a outra margem como sobre o Seixal, o Barreiro, o Montijo e a Moita.

Historicamente, está relacionada com as atividades comerciais e portuárias, marcada essencialmente pela implantação da indústria de construção e reparação naval que, nos anos 60 veio a ser potenciada pelo aparecimento dos Estaleiros da Lisnave.

Porém, e face às consecutivas crises do sector da indústria naval e à construção da Ponte sobre o Tejo e a ampliação da rede rodoviária, contribuíram para que esta estrutura urbana se descaracterizasse progressivamente.

Mas, apesar deste cenário Cacilhas nunca deixou de ocupar uma posição central no contexto da área metropolitana, situação justificada pela sua posição geográfica privilegiada.

Em termos demográficos verifica-se que a população residente no Concelho de Almada, entre os anos de 2001 e 2011, teve uma evolução positiva da população residente ao nível concelhio, pois em 2001 correspondia a 160.825 residentes e em 2011 passou a 174.030 residentes, aumentando cerca de 8,2%.

Porém, na freguesia de Cacilhas esta tendência foi contrária, a população residente na freguesia de Cacilhas em 2001 registava 6.970 residentes e em 2011 o valor decresceu em 953 habitantes, cerca de 13,67%.

Ao nível etário constata-se que a população no concelho de Almada está muito envelhecida, pois em 2011 tinha cerca de 21% das pessoas com 65 ou mais anos de idade (correspondente a 35.725 pessoas).

Contudo, na freguesia de Cacilhas este valor é ainda mais acentuado, predominando com 49% (2.951 pessoas) a população entre os 25 aos 64 anos.

Relativamente ao nível de instrução, verifica-se que ao nível do concelho a população apresentava em 2011, comparativamente com 2001, uma redução em 37,2% da população sem instrução (passando de 18.653 para 2.257 pessoas) e a população com ensino superior aumentou em 5,6%.

Na freguesia de Cacilhas liderava a população com 1.º ao 3.º ciclo em 51%, sendo a população com nível superior com 17,7%.

No concelho imperam as atividades ligadas ao setor terciário, seguindo-se o setor secundário, com as indústrias da construção naval, indústria petrolífera, indústria têxtil e construção civil, e o setor primário com a agricultura e pescas. Assim, e face aos Censos de 2001 e 2011, os setores de atividade em Almada, predominava o setor terciário (em 76% em 2001 e 84% em 2011), aumentando 8% em dez anos, seguindo-se do setor

secundário (em 23% em 2001 e 15,3% em 2011) e o setor primário (em 1% em 2001 para 0,7% em 2011).

Na freguesia de Cacilhas a maioria da população trabalha no setor terciário (86,5%), seguindo-se do setor secundário (13,2%) e o setor primário (0,3%).

### Análise SWOT

Efetuada a análise *SWOT* de Almada representada no Quadro n.º 6, são analisados os fatores internos positivos (Forças), fatores internos negativos (Fraquezas), fatores externos positivos (Oportunidades) e os fatores externos negativos (Ameaças).

Efetuada a descrição do quadro da análise *SWOT* verifica-se que a cidade de Almada apresenta como fatores internos positivos (Forças) a sua localização geoestratégica pela proximidade à capital e às principais infraestruturas de transporte e pelo enquadramento ambiental que inclui o Estuário do Tejo situado a norte e nordeste e o oceano Atlântico a oeste.

A proximidade à capital, essencialmente por Cacilhas, garante as boas acessibilidades à rede rodoviária nacional através de rápidas ligações por transporte ferroviário e rodoviário fizeram estimular novas dinâmicas regionais.

Um outro fator interno positivo está relacionado com a sua forte Identidade urbana associada à tradição industrial associada às antigas instalações da Lisnave que foram uma das mais importantes infraestruturas portuárias do País.

Destaca-se ainda o fator interno positivo que incide no Centro Histórico de Cacilhas que se caracteriza por ter uma dimensão relevante e identidade urbana e cultural coesa, consequência da evolutiva progressão ao nível da conservação e reabilitação do edificado antigo e pela requalificação urbana dos espaços públicos.

O reforço das estratégias do Município ao nível da inserção de programas camarários relacionados com incentivos fiscais e financeiros destinados ao estímulo da conservação e reabilitação de imóveis, deu origem ao aumento da contratualização com particulares promovendo o desenvolvimento deste processo que naturalmente está associado ao aumento de atividades económicas para o local.

Como consequência destas boas estratégias tem-se verificado um crescimento da estima pelo edificado e o aumento de população imigrante atraída pelas novas condições de vida proporcionadas na cidade, traduzindo-se numa dinâmica demográfica positiva, contrariando deste modo o envelhecimento populacional antes existente.

Como fatores internos negativos (Fraquezas), observa-se um edificado muito antigo e parte dele (em minoria) degradado.

Denota-se que algumas das edificações são de baixa qualidade construtiva, observando-se argamassas muito pobres e materiais da época muito envelhecidos e nos espaços públicos verifica-se haver pouca iluminação e poucos espaços verdes.

Relativamente aos fatores externos positivos (Oportunidades), incidem essencialmente na consolidação da malha urbana conseguido através da concretização de projetos de revitalização urbana nas suas frentes ribeirinhas (zonas do Ginjal, do Plano de Almada Nascente - Plano da Água e do Caramujo-Romeira) e Centro Histórico de Cacilhas, com o objetivo de devolver a frente ribeirinha à cidade e, com efeitos de arrastamento na zona envolvente.

Estes projetos incluem a criação de zonas de lazer tais como parques verdes, percursos pedonais e cicláveis, como elemento de fruição do espaço público e a criação de novos equipamentos qualificadores do espaço urbano de apoio à população, o aproveitamento dos espaços comerciais devolutos, o aumento da oferta de lugares de estacionamento.

Como resultado o setor da construção imobiliária progride e aumenta o investimento em contexto económico ao nível da requalificação/revitalização urbana.

Verifica-se que parte do edificado encontra-se em bom estado de conservação, tendo sido, na generalidade, aplicados os materiais adequados, consequência das boas práticas promovidas pelo Município de Almada. A evolução cultural ao nível dos aspetos construtivos (conservação/manutenção) pelos proprietários é aqui visível, sendo deste modo propagado entre eles estes saberes tradicionais e os materiais mais adequados à época do edificado.

Face a estas boas práticas construtivas e arquitetónicas, grande parte do edificado que se apresentavam dissonantes passaram a integrar-se de modo harmonioso no local e a valorizar os espaços públicos.

Como fatores externos negativos (Ameaças), verifica-se que ainda existem edifícios que carecem de obras de conservação profunda, contudo são muito poucos ao nível da Rua Cândido dos Reis incidindo nas zonas do Ginjal e Caramujo-Romeira que carecem de intervenção urgente.

Verifica-se também que parte do edificado que se encontra em mau estado de conservação se deve ao desconhecimento ou ausência de cultura pelo proprietário ao nível

dos aspetos construtivos (conservação/manutenção) do seu imóvel, que promovem as más práticas de conservação pela escolha de materiais incompatíveis com a construção antiga e que dão origem a fachadas dissonantes ou cuja conservação seja pouco durável e consequentes espaços públicos desvalorizados.

Como consequência dos imóveis conservados e/ou reabilitados houve um aumento excessivo dos preços do parque imobiliário devido especialmente à grande pressão turística. Estes valores, especialmente ao nível dos arrendamentos já se equiparam aos valores de Lisboa, pelo fato de estar apenas a quinze minutos de distância da capital por via fluvial.

Seria previsto que o fenómeno da gentrificação se instalasse, contudo, o Município de Almada não detetou quaisquer situações do género em que a população residente fosse obrigada a deslocar-se para a periferia em busca de casas mais acessíveis e rendas que sejam compatíveis com os seus vencimentos ou reformas.

Outro fator negativo deve-se a insuficiências na fiscalização das regras impostas na entrada de veículos na Rua pedonal da Rua Cândido dos Reis para abastecimento comercial/serviços. Inicialmente esta fiscalização era rígida, contudo atualmente verificam-se visíveis situações abusivas ao nível de entradas de veículos na Rua pedonal e a sua permanência que ultrapassa o tempo permitido e que consequentemente origina pavimentos danificados.

## Reconstruindo Identidades nos centros urbanos de Almada, Setúbal e Aveiro

<b>ANÁLISE S.W.O.T.</b>	
<b>FORÇAS</b> Fatores Internos Positivos	<b>FRAQUEZAS</b> Fatores Internos Negativos
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forte Identidade urbana</li> <li>• Valor conjunto do património</li> <li>• Localização Geoestratégica Atlântico-Mediterrânica</li> <li>• Excelente enquadramento ambiental por enquadrar a área protegida do Estuário do Tejo</li> <li>• Novas dinâmicas regionais</li> <li>• Boas vias de transporte até à Capital</li> <li>• Boa cobertura da rede de energia, água, telecomunicações e saneamento;</li> <li>• Redução do número de alojamentos vagos</li> <li>• Aumento da entrada de atividades económica para o centro</li> <li>• Aumento de divulgação da imagem comercial e urbana</li> <li>• Aumento de espaços públicos qualificados</li> <li>• Aumento de equipamento urbano condigno</li> <li>• Estima pelo edificado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antiguidade do Edificado</li> <li>• Degradação dos imóveis antigos</li> <li>• Vandalismo da baixa com a presença de “graffitis” e a degradação de muitos prédios.</li> <li>• População envelhecida e em processo de envelhecimento acentuado</li> <li>• Decréscimo Populacional na área de intervenção</li> <li>• Decréscimo da dimensão média das famílias</li> <li>• População com diferentes origens e culturas – necessidade de combater a exclusão social</li> <li>• Elevado número de espaços comerciais devolutos</li> <li>• Fraca iluminação</li> <li>• Falta de policiamento</li> <li>• Pavimentos deteriorados</li> <li>• Falta de áreas verdes (arborização)</li> </ul>
<b>OPORTUNIDADES</b> Fatores Externos Positivos	<b>AMEAÇAS</b> Fatores Externos Negativos
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidação da malha urbana</li> <li>• Criação de zonas de lazer, como elemento de fruição do espaço público</li> <li>• Criação de novos equipamentos de apoio à população</li> <li>• Aproveitamento dos espaços comerciais devolutos para dinamização económica</li> <li>• Aumento da oferta de lugares de estacionamento</li> <li>• Boas práticas de conservação e reabilitação urbana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dificuldades no atual contexto económico de investimento na requalificação/revitalização urbana;</li> <li>• Desconhecimento ou ausência de cultura do proprietário nos aspetos construtivos (conservação/manutenção) do seu imóvel;</li> <li>• Usos desajustados</li> <li>• Construções e espaços públicos degradados</li> <li>• Subaproveitamento de áreas com outros potenciais</li> <li>• Estacionamento abusivo</li> <li>• Aumento dos preços das casas (quase semelhante aos da Capital)</li> <li>• Aumento do valor dos arrendamentos</li> <li>• Possíveis problemas de gentrificação</li> </ul>

Quadro n.º 6. Análise SWOT de Almada (Freguesia de Cacilhas)

## ***Diagnóstico Prospetivo de Almada***

Neste Capítulo, é apresentado um diagnóstico da arquitetura e do edificado existente. Por um lado, a descrevesse em traços gerais a Arquitetura da zona ARU, em termos tipológicos, e do carácter multifuncional, por outro, é traçado o estado de conservação dos edifícios, de forma a dar conta do estado em que se encontrava o edificado estabelecendo assim um diagnóstico prospetivo da situação existente na ARU de Cacilhas na segunda metade do século XX.

### *A Arquitetura e o Edificado Existente em Almada*

Ao nível da Arquitetura importa caracterizar o edificado existente em termos arquitetónicos, designadamente no que se refere aos aspetos estilísticos, aos tipos e escala de janelas, portas, varandins, ferragens, platibandas cornijas, bem como, à paleta de cores, o tipo de construção (edifícios em alvenaria de pedra, betão armado ou outros, isto é a Estrutura) e outros aspetos particulares de cada edifício. Em suma, pretende-se traçar o diagnóstico do edificado, do ponto de vista mais arquitetónico para então aferir, no capítulo seguinte, o seu contributo na criação, do espaço público, já que este é na maioria das vezes configurado pelo edificado, por um lado, e por outro na construção de uma nova paisagem urbana para Cacilhas.

Considerando a ausência de dados estatísticos específicos para a ARU de Cacilhas, foi consultado o serviço municipal de Almada onde se recolheram dados sobre o estudo dos cinquenta edifícios existentes na ARU e que foram já sujeitos a intervenções. Este estudo afere o estado de conservação do edificado na ARU, o seu estado de ocupação e das respetivas frações, a relação estabelecida entre o estado desses edifícios e a ocupação das frações, o regime de propriedade das frações habitacionais, o regime de propriedade das frações não habitacionais, e ainda, as atividades económicas existentes.

Constata-se que num universo de cinquenta edifícios cerca de 74% do edificado (trinta e sete edifícios) encontravam-se num estado de conservação bom/razoável, 2% está em obras (um edifício) e 24% (doze edifícios) estão em mau estado de conservação e que carecem de intervenção urgente. Os edifícios em mau estado equivalem a setenta frações, correspondente a 3.515,12m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

Relativamente ao estado de ocupação do edificado constata-se que dez edifícios, num universo de cinquenta, dois destes estão totalmente devolutos representando 4% do total

(corresponde a oito frações), e oito parcialmente devolutos (corresponde a trinta e duas frações).

Ou seja, 565,80m<sup>2</sup> de área bruta encontra-se sem uso e possivelmente sem qualquer manutenção.

Após auscultar as 246 frações verificou-se, conforme demonstra no Quadro n.º 7, que 82% (duzentas e duas frações) estão ocupadas, prevalecendo o setor habitacional e que 16,2% (quarenta frações) do edificado se encontra devoluto (prevalecendo aqui o setor comercial, indústrias e serviços em 9,3%).

Nível de Conservação dos Edifícios			
Nível de Conservação	Número de Edifícios	Número de Frações	Área dos Edifícios
Bom	12	49	4062,92m <sup>2</sup>
Razoável	25	123	10706,44m <sup>2</sup>
Mau	12	70	3515,12m <sup>2</sup>
Em obra	1	4	623,68m <sup>2</sup>
Total	50	246	18908,16m <sup>2</sup>
Estado de Ocupação dos Edifícios			
Nível de Ocupação	Número de Edifícios	Área dos Edifícios	Número de Frações
Totalmente devolutos	2	565,80m <sup>2</sup>	8
Parcialmente devolutos	8	2057,76m <sup>2</sup>	32
Total	10	2623,56m <sup>2</sup>	40
Estado de Ocupação das Frações			
Nível de ocupação das frações		Número de Frações	% da Totalidade
Frações ocupadas para habitação		147	59,8%
Frações ocupadas para comércio, indústria e serviços		55	22,4%
Frações devolutas para habitação		17	6,9%
Frações devolutas para comércio, indústria e serviços		23	9,3%
Total		242(*)	98,4%

**Quadro n.º 7.** Indicação do Nível de Conservação dos Edifícios e do Estado de Ocupação dos Edifícios e Frações. Adaptado pela autora. (\*) Existem 4 frações que se encontram em obra.

### *O Espaço Público em Almada*

Na área em estudo destaca-se a intervenção no espaço público da Rua Cândido dos Reis, cujo desenho urbano incluiu novos pavimentos em calçada portuguesa com desenhos de ondas e uma faixa de circulação central que acompanha o peão no seu percurso e que o direciona desde o chafariz (onde se encontram os vestígios arqueológicos das cetárias romanas que fazem parte de uma fábrica de salga de peixe), passando pela notável igreja de Nossa Senhora do Bom Sucesso até ao Posto de Turismo, antigo Quartel dos Bombeiros. É como se tratasse de um passeio pedonal onde são aliados espaços de circulação, encontro e contemplação.

Aqui todo o mobiliário urbano, incluindo candeeiros, caixotes de lixo, cadeiras e mesas de esplanadas, guarda-sóis e toldos para o ensombramento das esplanadas e montras, foram estudados meticulosamente.

O projeto de requalificação aqui implementado veio não só promover a devolução deste espaço urbano à população como despoletar a reabilitação e conservação dos imóveis que a circundam, onde houve um extremo cuidado na preservação da imagem original do edificado.

A preservação das portas tradicionais e originais da época, em madeira com postigo ou em ferro, o cuidado na escolha da caixilharia cujo contraste com o aro ao redor das janelas de peito e sacada combinam com o aro e porta de entrada, a preservação e replica dos azulejos e gradis antigos, os frisos ornamentais coloridos, os beirados, as cantarias e cunhais, pintura exterior com tintas duráveis à base de silicatos e não texturadas, foram uns dos aspetos considerados no âmbito da conservação e reabilitação do edificado e que são exemplo de boas práticas construtivas ao nível nacional.

Esta Rua, de antes sombria, com diversos edifícios arruinados, e muitos destes com características dissonantes, passou a ser uma Rua cuidada, colorida e alegre que promove um percurso pontuado com várias imagens de fachadas arquitetónicas tratadas, fazendo estimular o olhar e a curiosidade.

A finalização da Rua, no sentido da subida, destaca-se o elemento principal do Largo: o antigo Quartel dos bombeiros, hoje reabilitado e adaptado ao uso de posto de turismo. Pintado à cor vermelho sangue-de-boi, conjugado com a caixilharia moderna das janelas e destaca-se no Largo dos Bombeiros. Também este Largo, com o seu desenho urbano integrado no projeto da Rua Cândido dos Reis.

Junto a este terminal fluvial, temos o percurso ribeirinho, onde se encontra o Cais do Ginjal.

Integrado ainda em Cacilhas e abrangendo já parte da área pertencente à Cova da Piedade encontra-se a zona dos antigos estaleiros da Lisnave, suspensos há várias décadas, em consequência dos processos de desindustrialização. É caracterizado por ser um lugar com grande identidade marcado por memórias antigas. Esta área será intervencionada para a construção da “Cidade da Água”, integrado no projeto de Almada Nascente que pretende devolver à população de Almada os espaços devolutos da Margueira e do Caramujo.

Trata-se de um projeto que prevê a construção de áreas residenciais, marinas, e que tem a pretensão de funcionar como uma nova centralidade onde vai nascer na Área Metropolitana de Lisboa, existindo já observações comparativas com a Expo 98.

Outra intervenção muito relevante foi o recente projeto de requalificação urbana do conjunto industrial do Caramujo-Romeira, denominado por ‘Mercado da Romeira’ na Rua Manuel José Gomes n.º 101. Sendo este lugar caracterizado por diversos espaços memória relacionados com o antigo negócio da cortiça.

Este projeto, localizado, ladeada por edifícios muito deteriorados conseguiu revitalizar uma frente edificada antes abandonada e passou a englobar a reabilitação de conjunto de edifícios adaptados ao uso de restauração, jardim com uma ampla esplanada e um anfiteatro para espetáculos. A execução deste projeto fez promover várias e novas dinâmicas, fazendo atrair população local e turistas de todas as idades.

### ***Estratégias e Ações de Revitalização em Almada***

Desde os finais da década de oitenta e inícios dos anos 90, que o Município de Almada demonstrava vontade em reabilitar o edificado antigo dos núcleos históricos e a sua frente ribeirinha, tendo sido protagonista de um conjunto de investimentos relacionados com intervenções de reabilitação e requalificação urbana com o objetivo de revitalizar a cidade.

Nesta conjuntura política, em torno da reabilitação urbana esta seria considerada como um vetor estratégico das políticas municipais, sendo aprovadas em Edital onze núcleos históricos: Cacilhas, Fonte da Pipa, Almada, Pragal, Cova da Piedade, Monte de Caparica, Murfacém, Portinho da Costa, Trafaria, Porto Brandão e Sobreira e, em 1987, criado o Gabinete dos Núcleos Históricos destinado ao seu estudo.

Também o Plano Diretor Municipal de Almada (1987-93) já consagrava na sua visão estratégica da Cidade, contextualizada no âmbito da Reabilitação Urbana, o objetivo de desenvolvimento denominado por a “Qualificação do Espaço Urbano relacionado com a Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos”.

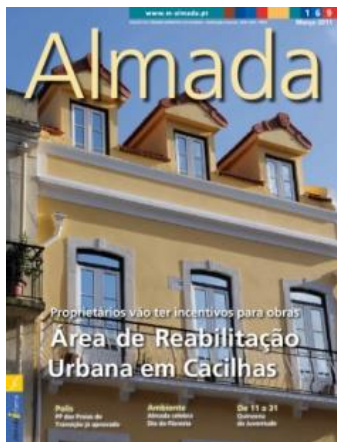
A pretensão da conservação e reabilitação do património estava muito patente nas várias ações e coincidia com a entrada em vigor, em 1988, do Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados, designado por RECRUA, e de Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), o que veio acentuar o processo de reabilitação urbana no município de Almada sendo desde então um dos municípios com mais expressão na aplicação dos respetivos incentivos.

Ainda nesta data, e praticamente em simultâneo com a elaboração do PDM (1987-93), o Município obtinha financiamento pela OIDPS-FEDER (1º Quadro Comunitário de Apoio), onde lançava a operação de Reabilitação do Património edificado abrangendo parte do Núcleo Histórico de Almada Velha.

Mais tarde, entre 1996 e 2000, o Programa de Reabilitação Urbana “Nova Almada Velha” concentrava várias iniciativas, apoiadas numa estratégia de desenvolvimento global para dinamizar económica, social e fisicamente na zona antiga de Almada e do Cais do Ginjal, cujas operações marcaram o início da inversão do processo de declínio e degradação característicos dos núcleos históricos e vieram promover não apenas a conservação e reabilitação de parte do edificado da zona histórica, como estimular a revitalização do tecido económico e social.

Já nos finais dos anos 90, através do Programa de Reabilitação Urbana (Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu), é valorizado o núcleo histórico através de projetos de qualificação urbana do espaço público assente no destaque das pré-existências patrimoniais e arquitetónicas. Este programa foi considerado pelo Município uma importante oportunidade de avançar com uma política de reabilitação do centro histórico e de reforçar a ligação à frente ribeirinha do Cais do Ginjal

Para esta faixa do território da Cidade foram ainda realizados outros estudos e planos de carácter urbano, alguns concluídos e outros em curso, destacando-se os planos de pormenor da Quinta do Almaraz e do Cais do Ginjal, resultantes do Estudo de Enquadramento Estratégico do Almaraz/Ginjal - desenvolvido e aprovado pela Câmara em 19.03.2008; a aprovação do Plano de Urbanização de Almada Nascente (Diário da República 2.ª série n.º 218 de 10.11.2009); a aprovação do Plano de Valorização Turística do Concelho de Almada a 03.12.2008; a aprovação da candidatura ao QREN - Parcerias para a Regeneração Urbana - Frentes Ribeirinhas Polis XXI - Revitalização Almada Velha - Ginjal (cultura, lazer, turismo).



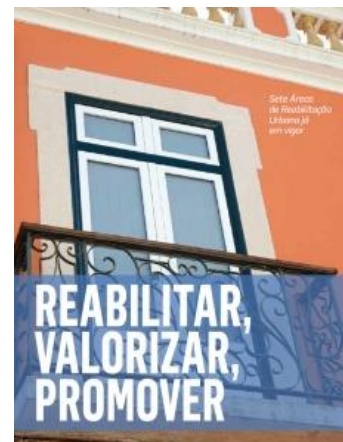
**Figura n.º 10.** Imagem de edifício reabilitado na Rua Cândido dos Reis.

Fonte: Boletim Municipal de Almada n.º 169 - março 2011, capa.



**Figura n.º 11.** Imagem de edifício reabilitado na Rua Cândido dos Reis.

Fonte: Boletim Municipal de Almada n.º 227 - maio de 2016, capa.



**Figura n.º 12.** Promoção ao Reabilitar, Valorizar e Promover o Património.

Fonte: Boletim Municipal de Almada n.º 227 - maio 2016, p.24.

Com estes pressupostos focados na reabilitação urbana e, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (que assenta no propósito de proporcionar e assegurar a reabilitação dos edifícios

que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados), era constituída a primeira Área de Reabilitação Urbana (ARU) no País<sup>20</sup>, a ARU de Cacilhas.

Logo de seguida, em 2012, eram criadas as Áreas de Reabilitação Urbana de Almada<sup>21</sup> e da Trafaria<sup>22</sup> e, em 2013, as do Pragal<sup>23</sup>, do Monte de Caparica<sup>24</sup> e da Cova da Piedade<sup>25</sup>. Mais tarde, em 2016 foram criadas as ARU de Porto Brandão<sup>26</sup> e em 2017 a ARU da Sobreda da Caparica<sup>27</sup>.

A ARU de Cacilhas, encontrava-se inserida numa estratégia municipal de revitalização dos núcleos históricos era aprovada em Assembleia Municipal, em 2011, e ficaria em vigor pelo prazo de dez anos, a partir da data de publicação em 2011 (término a 2021), podendo ser prorrogáveis por mais cinco anos.

Não obstante, e considerando que durante o prazo da sua vigência foi um êxito relacionado com o seu propósito de conservação e reabilitação de imóveis, dando origem em 2017 à ampliação dos limites da sua área de intervenção.

---

<sup>20</sup> A ARU de Cacilhas foi criada assim em 2011, e publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 94, de 16 de maio de 2011, tendo sofrido alterações relativas ao alargamento dos seus limites e publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 160, de 21 de agosto de 2017.

<sup>21</sup> ARU de Almada, publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 22, de 31 de janeiro de 2012.

<sup>22</sup> ARU da Trafaria, publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 22, de 31 de janeiro de 2012.

<sup>23</sup> ARU do Pragal, publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 161, de 22 de agosto de 2013.

<sup>24</sup> ARU do Monte de Caparica, publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 161, de 22 de agosto de 2013.

<sup>25</sup> ARU da Cova da Piedade, publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 162, de 23 de agosto de 2013 (republicação e alteração da delimitação e da estratégia publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 35, de 19 de fevereiro de 2016)

<sup>26</sup> ARU de Porto Brandão, publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 35, de 19 de fevereiro de 2016.

<sup>27</sup> ARU de Sobreda, publicada em Diário da República, 2ª série, n.º 186, de 26 de setembro de 2017.

Num curto espaço de tempo quase toda a artéria principal tinha sido alvo de intervenções, transformando este território que se encontrava em declínio num local de lazer e convívio, constituindo-se uma medida muito importante no sentido da revitalização urbana.

Mas este facto justifica-se, em conjunto com a obra de pedonalização da Rua Cândido dos Reis, ao carácter inovador do modelo organizacional adotado pelo município assente numa postura cooperante dos serviços para com os munícipes que, conseqüentemente, funcionaram como efeito propagador e que incentivou a prática nos dos processos de reabilitação de iniciativa própria.

Através de diálogo entre os técnicos da Câmara Municipal da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana com os proprietários dos imóveis foram explicadas e disseminadas as boas práticas construtivas com o objetivo de prolongar a durabilidade do património edificado, mas acima de tudo, consubstanciar a preservação da imagem original do edificado a sua boa imagem e que faz dignificar a imagem exterior.

Naturalmente que o interior não é menos importante e este deverá estar ao nível dos padrões de vida atuais exigíveis para habitabilidade (áreas maiores, cozinhas e instalações sanitárias incorporadas na habitação, aquecimento, entre outras).

Ou seja, através de estratégias pró-ativas focadas na conservação e reabilitação do edificado, onde o proprietário poderia usufruir dos benefícios fiscais e financeiros associados ao acompanhamento de obra direcionado para as boas práticas construtivas e em especial ao espírito de entre ajuda gerado pela autarquia para com os proprietários foram aspetos fundamentais para a decisão de “reabilitar as suas casas”.

Recuando um pouco no tempo, deverá também ser feito menção à publicação em 2013, do regulamento do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas, que tinha o objetivo a Reabilitação do centro urbano da freguesia de Cacilhas através da regulamentação das intervenções de carácter urbanístico e arquitetónico, a ocupação, o uso e transformação do solo quanto à conceção do espaço urbano, as condições gerais de urbanização e da edificação e arranjos de espaços exteriores públicos e privados.

Mas o Município de Almada já assumia em 2016, através no documento ‘Opções do Plano anual’, na sua linha de orientação 1.10 que deveria “Promover a reabilitação urbana e a dinamização das áreas urbanas consolidadas, nomeadamente nas áreas delimitadas como Área de Reabilitação Urbana (ARU), com vista a preservar o património histórico existente e a memória coletiva, a requalificar estes territórios e a criar novas

dinâmicas económicas, culturais e sociais e a criar um programa de incentivos à instalação de atividades económicas promovidas por jovens e criar programas de incentivo à sua fixação nestas áreas.

Em 2018, volta a reforçar no documento “Grandes Opções do Plano e Orçamento de 2018”, no seu ponto 7.2 que a Reabilitação Urbana e Requalificação do Território como um processo que contribui para dinamização de centros históricos, para a preservação do património conferindo-lhe novas utilizações, na atração e fixação de população jovem e na promoção da qualidade de vida. Refere ainda que a conservação e a manutenção do património edificado municipal com vista à sua valorização, o desenvolver de obras e intervenções de requalificação do espaço público e da imagem urbana com impacte direto e imediato na qualidade de vida das populações.

Constata-se o esforço do Município na área da reabilitação urbana associado ao futuro e considerando sempre a participação do munícipe tem sido o seu foco, e resultado disso foi o “II Congresso de Almada” com o tema “Pensar o futuro com participação e proximidade” (ver Figura n.º 13) que decorreu de 14 a 16 de outubro de 2016 e que teve o objetivo de recolher ideias para melhoria do trabalho das autarquias e instituições do concelho, de modo a corresponder às necessidades e expetativas dos cidadãos.



**Figura n.º 13.**Cartaz do II Congresso de Almada. Pensar o futuro com participação e proximidade.

Este congresso incluiu vários painéis, destacando-se os temas relacionados com esta tese: “Espaços Públicos – os Espaços das Nossas Vidas”, “Proximidade – Construir Proximidade” e por último a “Identidade – Almada a Nossa Marca”.

Vários investimentos públicos e privados têm sido realizados pelo município de Almada, considerados projetos de grande impacto social pelas metodologias adotadas e

que, apesar de serem abordagens arriscadas nesse período temporal conseguiram ir ao encontro da dinamização local, ao nível arquitetónico e cultural.

Para o efeito são destacados alguns projetos já concretizados, e alguns já referidos neste ponto 5.3., tais como a obra de pedonalização da Rua Cândido dos Reis, a reabilitação e conservação dos imóveis que ladeiam esta Rua, a requalificação urbana do Largo dos Bombeiros, a reabilitação do Antigo Quartel e do Largo Alfredo Diniz junto à chegada/partida dos barcos em Cacilhas, o sucesso do edifício industrial em zona de convívio reabilitados e que são um foco de revitalização local e outros, em fase de concretização, tais como o Cais do Ginjal e o Plano da Água na Margueira (antiga Lisnave)

Nos projetos executados, onde é possível verificar resultados, verifica-se que a reintrodução de atividades urbanas fez impulsionar e fortalecer o comércio local.

Face aos programas apresentados constata-se que o Município de Almada tem tido como estratégia, colocada em primeiro plano, a reabilitação do edificado associado à requalificação urbana dos espaços públicos de modo a ir ao encontro de uma cidade revitalizada.

### ***A Arquitetura na Revitalização Urbana de Almada***

Com o objetivo de valorizar o Concelho, em particular a zona de Cacilhas potenciada pelos seus valores intrínsecos, a Câmara Municipal de Almada determinava o avanço do Projeto da Rua Cândido dos Reis enquadrando-o numa das candidaturas da autarquia ao Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN).

O Município de Almada pretendia que esta Rua fosse requalificada de forma a assumir-se como uma “Porta de Entrada” na cidade por via fluvial e desta forma constituir num local atrativo para os turistas.

Assim, este projeto com uma área de intervenção de 5700m<sup>2</sup>, abrange a Rua Cândido dos Reis, considerada uma das principais artérias do antigo núcleo histórico de Cacilhas e parte da sua envolvente urbana que inclui o Largo dos Bombeiros Voluntários, o Beco do Bom Sucesso e parte da Rua Comandante António Feio e da Rua Elias Garcia, junto ao antigo Quartel dos Bombeiros.

De facto, estávamos perante um edificado muito degradado e parte deste descaracterizado, com elevado tráfego automóvel, passeios estreitos, estacionamento

sobre os passeios e um número significativo de estabelecimentos comerciais, predominantemente de restauração.

Este projeto visava a requalificação urbana da zona através da criação de percursos pedonais, incidindo na primazia do peão, em detrimento do estacionamento e tráfego automóvel. Com a pretensão de devolver o espaço urbano às pessoas e às suas funções de zona comercial, de lazer, e convívio, contribuindo para o bem-estar e melhoria da qualidade de vida dos utentes e residentes.

A estratégia de abordagem à obra de requalificação urbana da Rua Cândido dos Reis permitiu conferir visibilidade a esta Rua requalificada, onde incluiu a sua pedonalização, mas também uma crescente incidência de investimentos na reabilitação do edificado. Agora a Rua apresenta um conjunto urbano interessante pois além de se ter transformado numa Rua pedonal, com um novo pavimento cuidado e com desenhos que fazem analogias ao mar, esplanadas bem integradas e cheias de gente, as fachadas conservadas, com uma conjugação de cores que atrai o olhar e que cria sinergias cognitivas importantes.

Quanto aos projetos ainda não concretizados, mas futuros, temos o projeto do Cais do Ginjal e o projeto do antigo Estaleiro da Margueira – Lisnave – Futura Cidade da Água, caracterizados por possuírem uma identidade local muito enraizada e uma singular localização geoestratégica.

Uma visita ao Cais do Ginjal, significa um estímulo a todos os sentidos, como se fosse uma viagem sensorial, onde a visão é estimulada pela vista panorâmica sobre Lisboa, o olfato pela maresia do mar, audição pelas ondas a bater e pelos barcos a chegar a Cacilhas e o tato pelo toque do edificado antigo ainda presente, mas abandonado. Ainda se conseguem lembrar ou imaginar as histórias no local e sentir que é um lugar repleto de memórias de um passado muito marcante para a cidade.

No caso do antigo Estaleiro da Margueira – Lisnave – Futura Cidade da Água, a situação é muito idêntica quando comparada com a presença da história e memórias do lugar. A viagem sensorial repete-se, mas de outra perspetiva, o sentido da visão é despertado pela magnitude do pórtico da Lisnave, pela escala dos estaleiros e dos navios e pela vista sobre as cidades do Barreiro e do Montijo, o olfato pelo cheiro da maresia e do estaleiro, e o barulho vindo da cidade e de alguns navios e barcos no rio Tejo.

Espera-se que no futuro, algumas destas memórias sejam preservadas de modo a serem recordadas, nestes dois últimos projetos de requalificação urbana ainda não concretizados.

No âmbito desta tese, e sendo o seu foco a Revitalização Urbana, para um maior entendimento sobre as estratégias interventivas ao nível do edificado e espaço público foram elaborados dois tipos de fichas de intervenção: a ficha de caracterização do edificado relacionado com a conservação/reabilitação urbana e a ficha do desenho urbano relacionado com a requalificação urbana.

Para um maior entendimento sobre as estratégias interventivas ao nível do edificado e espaço público foram elaborados dois tipos de fichas de intervenção: a ficha de caracterização do edificado relacionado com a conservação/reabilitação urbana e a ficha do desenho urbano relacionado com a requalificação urbana.

A Ficha de Caracterização do Edificado incide na arquitetura, ao nível das obras de conservação, beneficiação e reabilitação do edifício, e está estruturada em três partes distintas:

- a primeira parte destinada à identificação do imóvel contemplando a morada e planta de localização, época de construção, o tipo de arquitetura e, quando existam dados disponíveis, são indicadas as áreas de implantação e construção respetivas;
- a segunda parte incide numa contextualização ao nível ambiência/valor histórico e arquitetónico e a caracterização do imóvel;
- a terceira parte incide na apresentação de imagens do edifício antes e após as obras de conservação/reabilitação e consequente avaliação do estado de conservação atual, ao nível geral do rés do chão e pisos superiores, estrutura portante, cobertura, elementos salientes (varandas, antenas, etc.), paredes exteriores, interiores, instalações/serviços e salubridade, avaliados segundo os seguintes critérios: Excelente (E), Bom (B), Satisfatório (S), Mau (M), Ruína (R). Nesta terceira parte é ainda pormenorizado o exterior do edifício ao nível dos materiais aplicados ao nível da cobertura, das chaminés ou na designação de “outros” onde poderão ser contemplados pisos recuados, águas-furtadas, trapeiras, etc.

As fachadas exteriores são aqui também caracterizadas os materiais aplicados ao nível dos paramentos, cunhais, socos, varandas e cantarias, os vãos, e a caixilharia.

A Ficha de Caracterização do Desenho Urbano incide nos projetos de requalificação urbana que incidem essencialmente em intervenções no espaço público, alguns já concluídos e outros ainda por concluir ou em projeto.

Esta ficha estrutura-se em três partes distintas:

- a primeira parte destinada à identificação do projeto, contemplando a morada e planta de localização;
- a segunda parte incide sobre o antes e depois da obra;
- a terceira parte descreve o projeto de arquitetura;

A apresentação destas fichas tem a finalidade de apresentar as obras públicas e privadas praticadas no município de Almada e que no seu conjunto contribuem para a dinâmica da revitalização urbana.

Após análise das fichas realizadas no âmbito da avaliação do imóvel conservado/reabilitado na Rua Cândido dos Reis, todas as intervenções no edificado foram de âmbito particular, à exceção do edifício do antigo Quartel dos Bombeiros e atual Posto de Turismo Municipal constatou-se que, na sua maioria, os imóveis apresentam bom a excelente estado de conservação pelo exterior e ao nível interior apresentam-se na sua maioria em bom estado de conservação.

Depreende-se que ao nível tipológico observam-se edifícios projetados em planta retangular, com frentes estreitas e grande profundidade, com uma cêrcea entre os 3 e 4 pisos, sendo os últimos pisos resultado de posteriores acrescentos e onde se visualizam mansardas e trapeiras para uso do desvão, algumas revestidas a chapa de zinco ou madeira com remate de grilhagens em chapa prensada. As fachadas são geralmente compostas por vezes apenas com uma única porta, mas geralmente por duas ou três janelas ou mesmo apenas portas. Verifica-se, também a existência de edifícios definidos, cujo desenvolvimento é em solução horizontal e apresentam necessariamente fachadas mais largas que o exemplo anterior e compostas por numerosas portas e janelas. A distribuição espacial faz-se normalmente em 2 a 3 pisos, constituídas normalmente por rés-do-chão e um ou dois andares superiores e com acessos independentes. Ou seja, o piso térreo é acedido diretamente pelo exterior e os pisos superiores por porta lateral num dos lados da fachada principal, cujo acesso é por escada de tiro. Esses edifícios representam quase na sua totalidade os edifícios civis e misturados com estes surgem alguns da década de sessenta.

Ao nível do sistema construtivo verificam-se que na sua maioria as alvenarias antigas são muito pobres, tendo sido aconselhado pelos serviços técnicos que deveria haver muito cuidado na escolha das argamassas a aplicar, devendo estas ser à base de cal, assim como nos paramentos, nos quais deviam ser utilizadas tintas minerais naturais à base de silicatos que permitissem as paredes “respirar” e que deveriam ser aplicadas com cores semelhantes às originais.

As paredes exteriores são vulgarmente construídas com técnica própria da pedra e cal, mas executas com arenitos de espessura aproximada entre os 0,65 e os 0,70m, tendo sido encontrados alguns casos em que as alvenarias eram de pedra aparelhada.

Os pavimentos, são usualmente de madeira com barrotes que descarregam nas paredes. E as paredes interiores são em tabique, apresentando uma estrutura em barrotes com cerca de 0,06m de espessura, mas que algumas delas desempenham funções estruturais, sobretudo as duas perpendiculares às empenas na zona da caixa de escadas.

As coberturas são em telhados tradicionais formados por duas, três e quatro águas, sendo a que mais se repete a de duas águas. Na sua maioria são em telha mourisca de Palença, assentes sobre estrutura de madeira, por vezes em asnas; contemplando cimalha ou beirado e sub beirado, seguindo-se de telhados em telha Marselha colocados sobre madeiramento e remate em platibanda. As chaminés são de forma retangular, altas e estreitando ligeiramente no sentido transversal.

As fachadas são desenhadas por vãos de várias dimensões, com uma quadrícula com desenhos variados, janelas de peito e sacada de abrir, com portadas interiores em madeira e emolduradas com cantarias de pedra calcária bujardada, ou em massa, com dimensões entre 15 e os 22cm.

Grande parte destas janelas são em madeira de casquinha pintadas com variadas cores, sendo as janelas mais recentes em alumínio com perfis finos e vidro duplo.

As portas tratadas e pintadas, não envernizadas, são simples e compostas geralmente por quatro tábuas, incluindo muitas das vezes óculos ou grelhas rendilhadas, portas com postiço, fechaduras de anilhar e dobradiças de leme e cachimbo.

Verifica-se que grande parte destes aceitou as indicações de boas práticas construtivas aconselhadas pelos serviços técnicos camarários ao nível do uso de argamassas à base de cal, tintas à base de silicatos, portas de madeira originais preservadas, a diferenciação dos aros moveis e fixos da janelas, sendo o aro fixo da cor da porta, janelas de peito e sacada de abrir, cantarias em pedra calcária bujardada a pico fino, preservada a configuração da cobertura ou o aproveitamento de sótão através da

utilização de trapeiras bem proporcionadas (sendo a altura, maior que a largura), cuidados com o remate da trapeira com o telhado, etc.

Essas boas práticas construtivas são visíveis na graciosidade do resultado de cores conseguidos apenas pela aplicação do simples aro fixo das janelas ser da mesma cor da porta de entrada (de madeira ou em ferro), mas com o aro móvel de outra cor, cria um dinamismo visual muito interessante.

A conjugação harmónica destas tonalidades com as cores das fachadas, com os beirados e sub-beirados em massa ou platibandas, cimalkhas ou cachorros, cunhais em pedra ou em massa e dos varandins com gradis com desenhos em ferro fundido ou forjado pintados com esmaltes sintéticos ou acrílicos, combinados com vasos de flores, criam um cenário agradável e muito atrativo ao visitante.

Verifica-se que na Rua Cândido dos Reis e parte da Rua Elias Garcia ter havido um esforço na manutenção dos elementos arquitetónicos antigos presentes nas fachadas e a sua conjugação com materiais mais recentes adaptados às construções antigas existentes.

Estas fichas refletem o cuidado extremo e pormenorizado ao nível da preservação de elementos arquitetónicos importantes que assinalam a época, as memórias locais e a identidade do lugar através da arquitetura.

A ficha realizada no âmbito da avaliação do desenho urbano e os Projetos de Requalificação urbana, também antes e depois da obra, verifica-se que tanto do caso do projeto do Largo dos Bombeiros, do Largo Alfredo Diniz e do Mercado da Romeira, os quais já foram concretizados, contemplam o simbolismo da época marcada pela preservação destas memórias locais conseguidas através da salvaguarda de elementos arquitetónicos simbólicos que, conjugados uma arquitetura contemporânea e mais exigente quanto aos padrões de vida atuais, vieram contribuir para reconstruir a identidade desta área da cidade.

Ambas as fichas refletem o cuidado em preservar memórias locais através da arquitetura e que promovem a revitalização urbana, mas tendo em mente o espírito do lugar.

É como se as memórias locais fossem restituídas à população através da arquitetura, quer estas intervenções sejam ao nível do edificado, quer do espaço público e que vieram contribuir para reconstruir a identidade desta área da cidade.

### A Iniciativa Pública na Reabilitação do Edificado

A Câmara Municipal de Almada desde finais da década de oitenta e finais dos anos noventa tem vindo a dar seguimento a um conjunto de projetos de reabilitação do seu património municipal com o propósito de valorizar, renovar e converter este património devoluto, e desta forma contribuir para uma paisagem urbana mais qualificada, atraindo assim mais investimento.

O Projeto de Reabilitação do antigo Quartel dos Bombeiros é um caso ilustrativo deste investimento municipal.

O projeto de 'Reconversão do Posto de Turismo' (Ver ANEXOS I - Ficha n.º A1), antigo Quartel dos Bombeiros, atualmente adaptado aos serviços camarários direcionados ao turismo e atendimento ao munícipe.

#### Edifício do Posto de Turismo

Antes da Intervenção



**Figura n.º 14.** Antigo Quartel dos Bombeiros visto do Largo do Poço, em Cacilhas, Paulo Emílio Guedes & Saraiva, 03, Década de 1900. Fonte: Arquivo Municipal de Lisboa.



**Figura n.º 16.** Antigo Quartel, Bombeiros Voluntários de Cacilhas, por volta de 1960 (?). Fonte: ed. desconhecido.

Após a Intervenção



**Figura n.º 15.** Edifício do Turismo, reabilitação do antigo Quartel de Bombeiros. Fonte: <https://mapio.net/pic/p-41947935/>.



**Figura n.º 17.** Edifício do Turismo, reabilitação do antigo Quartel de Bombeiros. Fonte: fotografia da autora.



O Concelho disponibiliza um programa de apoio à Reabilitação do Edificado por forma a que de uma forma concertada entre a iniciativa pública e a privada, se caminhe rumo à Reabilitação deste Centro urbano. Para isso, estabelece-se um primeiro contacto com os proprietários interessados dando a conhecer a existência do programa.

Após várias considerações acerca das estratégias mais eficazes a aplicar nesta área, considerou-se ser fundamental a criação de relação de proximidade do Município com os moradores e comerciantes, conseguidos através de reuniões periódicas participadas.

Assim, quinzenalmente, no antigo edifício do Quartel dos Bombeiros, e atualmente reabilitado pelo município para utilização como Centro de Turismo (situado na mesma Rua), era transmitida a vontade do município em colaborar como parceiro e não como entidade fiscalizadora da obra, assim como a prestação de esclarecimentos acerca do Programa Camarário.

Em simultâneo, era criado o *Balcão da Reabilitação* no Centro de Turismo, sendo destacada uma técnica destinada ao atendimento ao público personalizado com o objetivo de esclarecimento de dúvidas ou transmitidas de imediato aos serviços responsáveis a fim de assegurar a resposta mais adequada a cada situação. Situações poderiam ser de variada natureza:

- a) Obras isentas de licenciamento, ou seja obras de mera conservação / beneficiação do edifício, para os quais seriam meramente comunicadas à Câmara (desde que não se inserissem em Zonas de Proteção de Imóveis) – nestes casos os proprietários eram aconselhados quais os materiais a utilizar e que, face à data da construção, seriam mais adaptáveis e conseqüentemente de maior duração (nestes casos argamassas à base de cal e tintas de silicato), assim como as cores de fachadas e caixilharias assim como a preservação de beirados, platibandas, coberturas, tetos trabalhados ao nível interior; ou seja elementos originais que caracteriza a época;
- b) ou, para os casos em que a natureza da obra exigisse a apresentação de projeto para licenciamento (alterações de fachadas e da forma das coberturas, alterações estruturais ou ampliações), teria de ser apresentado projeto de arquitetura apropriado, com o cuidado de se integrar no local e essencialmente que fosse, dentro do possível, à autenticidade do edifício. Neste sentido, e com a finalidade de desburocratizar os procedimentos para cada situação eram analisadas e coordenadas com o Departamento de Administração Urbanística para serem adotados os procedimentos mais céleres que através do seu tratamento prioritário,

quer pelo acompanhamento interno do seu encaminhamento administrativo seria reduzido o seu tempo de análise.

Posteriormente, foi efetuada uma entrevista personalizada aos proprietários que demonstrem interesse, sendo analisados caso a caso a adaptabilidade do programa a uma eventual candidatura, bem como analisado do ponto de vista económico a eventual operação de reabilitação associado a uma eventual necessidade de elaborar estudo de recomposição, alinhamento e cêrceas dos edifícios de forma a esclarecer à partida quais as obras pertinentes em cada intervenção;

Relativamente ao processo de instrução das candidaturas, era disponibilizada ajuda técnica para o preenchimento dos requerimentos para candidatura ao Programa e na elaboração de medições e orçamentos sendo facultado uma base de dados onde consta a indicação dos trabalhos necessários para a obra em causa e os preços unitários praticados no mercado, servindo assim como referência para todas as intervenções.

Programa de incentivos e apoios à requalificação de edifícios do centro histórico

### Área de Reabilitação de Cacilhas avança



Comparticipação nas obras de reabilitação, benefícios fiscais e prioridade no tratamento dos processos são algumas das muitas vantagens que os proprietários de parte do núcleo histórico de Cacilhas já podem beneficiar.

em imóveis em regime de arrendamento, podendo passar logo de posse para o proprietário beneficiário, até ao montante máximo de 200 euros por fração registada. Válido para o período anterior a 31/12/2015.

1991 nos quais, pelo seu uso ou características, não são passíveis de classificação fiscalista, até à data de arrendamento em propriedade fiscalizada.

- Participação até 20% do orçamento da obra realizada nos

**Figura n.º 20.** Programa de Incentivos e apoios à Reabilitação de edifícios no centro histórico. Fonte: Boletim Municipal.



**Figura n.º 21.** Boletim Municipal reporta Investimentos na ordem de 10 milhões de euros para as candidaturas dos privados à reabilitação. Fonte: Boletim n.º 239 junho de 2017 pag. 4.

A partir destes dados são efetuados os cálculos das comparticipações camarárias para que, após a conclusão das obras, serem atribuídas as respetivas verbas e os benefícios fiscais. Importa referir que estas casas serão valorizadas e atualizados os valores dos arrendamentos.

Resumidamente, a metodologia de abordagem incidiu nos seguintes momentos: São elaboradas fichas de avaliação ao estado atual de conservação do imóvel, de acordo com os parâmetros estipulados pelo NRAU;

Se houver a pretensão de saber quais as obras necessárias, é feita uma vistoria prévia ao imóvel e detetadas todas as patologias existentes, as quais necessitam de intervenção, dando origem a um relatório;

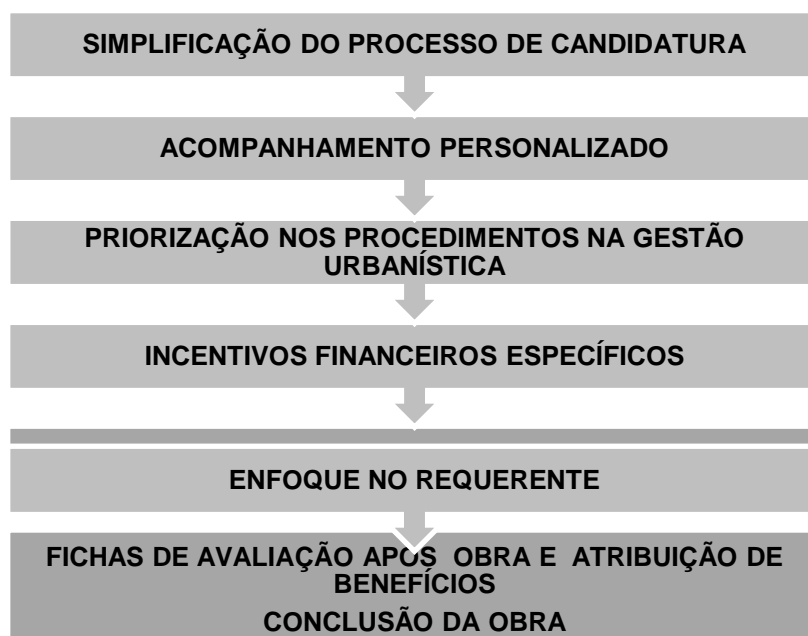
Em simultâneo, processa-se o licenciamento municipal da obra, caso as obras não se insiram nas obras de escassa relevância e que, de acordo com a lei carece de apresentação de projeto de arquitetura para licenciamento (esta situação é verificada pela Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana e Espaços Públicos através da desburocratização do processo diminuindo tempos de demora desnecessários, sendo considerados processos de prioridade máxima se tratarem de processos com candidatura em área de ARU).

Após emissão de título ou alvará de construção, ou mesmo que este não seja necessário, consoante as obras a executar é feito o acompanhamento técnico periódico das obras em curso de modo a ser dado cumprimento ao orçamento para a obra.

No término da obra, são elaboradas novas fichas de avaliação efetuadas segundo o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) e efetuada comparação com o resultado da ficha de avaliação antes da obra e após obra – a obra terá de subir obrigatoriamente dois a três níveis relativos ao estado de conservação inicial do imóvel.

Após a conclusão da obra e consoante a subida de níveis no estado de conservação serão atribuídos, para além dos apoios decorrentes dos benefícios fiscais aplicáveis pelo Estatuto do Benefícios Fiscais, outros benefícios financeiros e isenções conferidos pelo município.

O município aplica uma subvenção a fundo perdido que poderá ir até 20% do valor da obra com o limite de 2.500,00€ por fração para prédios anteriores a 1951 e 1.000,00€ por fração para de construção posteriores a esta. Assegura ainda a comparticipação de 100€ mensais de subsídio de renda pelo prazo máximo de 6 meses e por fração que comprovadamente necessite de realojamento temporário.



**Quadro n.º 8.** Modelo Organizacional da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana e Espaços Públicos do Município de Almada

Isenção de taxas municipais e custas do processo, quer sejam as decorrentes das obras propriamente ditas, quer de todos os procedimentos necessários à formalização das candidaturas.

No final, e de modo a promover o exemplo da obra, esta será apresentada no boletim municipal e na página eletrónica do município.

O modelo organizacional seguido no Quadro n.º 8 representa a imagem cooperativa e proactiva dos serviços para com os requerentes e o carácter inovador das medidas adotadas pelo município, as quais foram um fator decisivo para o sucesso das operações de reabilitação.

Ao nível da iniciativa privada considera-se de destacar alguns dos projetos que promovem a revitalização urbana do centro urbano de Almada, em particular na zona de Cacilhas, tais como o edificado da Rua Cândido dos Reis e na Rua Elias Garcia.

O despoletar da vontade em conservar e reabilitar os imóveis que circundam Rua Cândido dos Reis e parte da Rua Elias Garcia foi uma consequência da estratégia de requalificação urbana antes implementada ao nível do espaço público.

Tal como já referido no sub-capítulo 5.3. para a conservação e reabilitação do edificado foram aplicadas estratégias pró-ativas, em particular os benefícios fiscais e financeiros associados ao acompanhamento de obra direcionado para as boas práticas construtivas e em especial à relação de proximidade gerada pela autarquia com os proprietários.

Ao nível arquitetónico são preservadas as fachadas ao ínfimo pormenor, em particular a preservação das portas tradicionais e originais da época, em madeira com postigo ou em ferro, o cuidado na escolha da caixilharia cujo contraste com o aro ao redor das janelas de peito e sacada combinam com o aro e porta de entrada, a preservação e replica dos azulejos e gradis antigos, os frisos ornamentais coloridos, os beirados, as cantarias e cunhais, pintura exterior com tintas duráveis à base de silicatos e não texturadas, foram uns dos aspetos considerados no âmbito da conservação e reabilitação do edificado (ver ANEXOS I - Fichas n.º A1 a A36).

Até 2011, antes da intervenção, há cerca de dez anos atrás, os edifícios que a delimitam encontravam-se muito deteriorados e descaracterizados, lojas de comércio pouco cuidadas e dissonantes, faziam desvirtuar esta zona de Cacilhas.

Atualmente através da conservação e reabilitação do património edificado, aliado à presença do chafariz, dos vestígios arqueológicos das cetárias romanas que fazem parte

de uma fábrica de salga de peixe, passando pela notável igreja de Nossa Senhora do Bom Sucesso até ao Posto de Turismo, antigo Quartel dos Bombeiros. É como se tratasse de um passeio pedonal onde são aliados espaços de circulação, encontro e contemplação.

Esta rua, de antes sombria, com diversos edifícios arruinados, e muitos destes com características dissonantes, passou a ser uma rua cuidada, colorida e alegre que promove um percurso pontuado com várias imagens de fachadas arquitetónicas tratadas, fazendo estimular o olhar e a curiosidade.

Presentemente, encontra-se em curso o projeto das cetárias romanas da antiga fábrica de salga de peixe existente no sub-solo, com o objetivo destes vestígios arqueológicos serem observáveis através pela população.

Também parte do edificado da Rua Elias Garcia obteve resultados idênticos aos da Rua Cândido dos Reis, consequência também do projeto de requalificação urbana realizada ao nível do espaço público e que tornou a Rua Cândido dos Reis pedonal.

A Rua Elias Garcia pertence ao núcleo histórico de Cacilhas e está abrangida pelo perímetro da Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas (ARU). Porém, pela sua extensão, está dividida entre ARU de Cacilhas e ARU de Almada. Naturalmente que o edificado estudado no âmbito desta tese se inserem na área em estudo da ARU de Cacilhas.

Esta rua caracteriza-se por, na sua maioria, possuir um edificado já datado de 1952, que respeitam a projetos tipo, de edifícios de rendimento, com cerca de 4 a 5 pisos. Não sendo intenção aprofundar este edificado, a pretensão incidiu no estudo dos números de polícia n.º 2 a 6, 8 a 12, 14 a 18 e 20 a 26, face à sua época ser anterior ao restante edificado e por se enquadrarem na abrangência do projeto de requalificação urbana da Rua Cândido dos Reis assim como estarem abrangidos pela Estratégia de Reabilitação Urbana promovida pela Câmara de Almada (ver Anexos I - Ficha n.º A32 a A36).

Destaca-se o número 50 da Rua Elias Garcia pela sua sublime fachada revestida a azulejos verdes, caixilharia e gradis trabalhados, e em especial por ser um marco das memórias por aí ter nascido o poeta e dramaturgo Romeu Correia em 1917 (ver Anexos I - F n.º A36).

## ***O Desenho Urbano na Revitalização de Almada***

O centro urbano de Almada (Cacilhas) é composto por ruas, becos, largos e praças que funcionam como suporte para a vitalidade urbana, para o qual contribui a conservação e reabilitação da arquitetura presente no edificado e que criam estímulos de dinamismo e vitalidade. Assim, torna-se iminente garantir a sua reabilitação e requalificação sob pena de se colocar em causa o centro urbano enquanto espaço vivenciado.

O Município de Almada tem vindo a requalificar o núcleo antigo onde o edificado ainda não perdeu o seu traçado original, mas que aparentava já algum estado de degradação.

No âmbito do Desenho Urbano pretende-se agora destacar algumas intervenções quer no domínio das Iniciativas públicas, quer das iniciativas privadas cujas intervenções reservam-se para o fim deste sub-capítulo. Tais intervenções privadas, embora ainda estejam ao nível de projeto, merecem aqui algum destaque, na medida em que a sua escala e impacto ao nível da Revitalização Urbana de Almada são já expectáveis, designadamente o Projeto de Requalificação Urbana do Ginjal e o Projeto da Requalificação Urbana da Margueira: “Cidade da Água”. Ambos os Projetos já foram alvo de Planos de Pormenor e face à sua dimensão e localização geográfica certamente irão contribuir para a promoção da cidade de Almada, não apenas ao nível nacional, mas de âmbito mundial.

A par das intervenções já enumeradas a nível do património público edificado, são de destacar alguns dos projetos de iniciativa camarária, mais significativos e que no seu conjunto tiveram o propósito de revitalizar o centro de urbano de Almada.

Firmando a sua posição estratégica, o município teve a iniciativa de desenvolver e implementar um conjunto de vários grandes projetos, a enumerar: o Projeto de Pedonalização da Rua Cândido dos Reis e Elias Garcia; o Projeto de Requalificação do Largo dos Bombeiros; o Projeto da Requalificação Urbana do Cais do Ginjal; o Projeto de Requalificação do Largo Alfredo Diniz; o Projeto de Requalificação Urbana da Margueira ou Cidade da Água; e o Projeto de Requalificação Urbana do Conjunto Industrial do Caramujo-Romeira.

Vários projetos de requalificação urbana foram adotados para o centro urbano de Almada, tais como o projeto de Pedonalização da Rua Cândido dos Reis (ver Anexos I - Ficha n.º D1). Tratou-se de uma iniciativa do Município de Almada, resultante de uma

candidatura, por parte da autarquia, ao Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN).

O propósito desta intervenção incidu na requalificação deste eixo viário, de modo a que passasse a ser a “Porta de Entrada” da cidade, por via fluvial e, simultaneamente, melhorar as condições de funcionamento das atividades comerciais e dos serviços ali fixados, dinamizando assim o turismo nesta zona. A escolha deste eixo viário, prende-se com o fato da rua ser considerada uma das principais artérias do antigo núcleo histórico de Cacilhas assumindo-se como a área central da intervenção.

Antes da Intervenção



Figura n.º 22. Esquízo da entrada na Rua Cândido dos Reis.



Figura n.º 23. Rua Cândido dos Reis.

Durante a Obra



Figura n.º 24. Imagem de obras na Rua Cândido dos Reis.



Figura n.º 25. Imagem de obras na Rua Cândido dos Reis.

Após a Intervenção



Figura n.º 26. Imagem da obra concluída. Pormenor do desenho dos pavimentos na Rua Cândido dos Reis.



Figura n.º 27. Imagem da obra concluída.

Esta rua localizada no interior do núcleo histórico e integrada na ARU de Cacilhas, é delimitada por tipologias de carácter popular com três a quatro pisos, na sua maioria degradados e alguns bastante descaracterizados, com elevado tráfego e estacionamento automóvel e passeios de pequena dimensão, onde se localizava um número significativo de estabelecimentos comerciais, predominantemente de restauração.

O projeto de Pedonalização da Rua Cândido dos Reis, da autoria do arquiteto camarário António Olaio, abrange uma área que corresponde à Rua Cândido dos Reis, ao Largo dos Bombeiros Voluntários, ao Beco do Bom Sucesso, à finalização das Ruas Comandante António Feio e Rua Elias Garcia junto ao antigo Quartel dos Bombeiros. No total compreende 5700m<sup>2</sup> de área de intervenção.

Olaio quis destacar nesta intervenção “a qualidade histórica das fachadas e da rua como potencial turístico”, mas estava particularmente preocupado, também, com o congestionamento viário, que segundo reportou ao Jornal de Notícias de Almada, “complicava o próprio desenvolvimento da atividade comercial”. Foi com estas premissas em mente que Olaio propõe a pedonalização deste eixo de forma a construir a maior área possível de espaço público: um passeio urbano com a escala e carácter apropriados a uma porta da cidade por via fluvial.

Segundo a publicação do jornal, a então vereadora do Planeamento e Administração do Território, Amélia Pardal, o projeto foi formulado “com base numa conversa com a população de Cacilhas sobre o projeto de requalificação que delineámos para uma Rua que vai ter um papel fundamental na dinâmica da freguesia. Cacilhas será uma porta de entrada ainda maior do concelho.” Ainda segundo a mesma fonte, a diretora de projeto Fernanda Marques referia na mesma entrevista conjunta que “a requalificação deste território assentava sobre 3 eixos fundamentais, nomeadamente, o Património, a Paisagem e a Memória.” (Jornal de Notícias de Almada, 18 de março de 2002.).

No desenho de pavimentos há desenhos de ondas e fragatas, numa analogia direta à água, ao rio e aos navios que outrora povoaram em larga escala a paisagem de Cacilhas. São estes pormenores no pavimento, que se pode ler a memória enquanto dimensão de caracterização do espaço público pois está claramente a apontar para uma Almada antiga ligada às suas raízes piscatórias de centro de indústria e de comércio naval. Além deste detalhe podemos verificar outros pormenores, onde é clara a vontade de memória: veja-se o caso do projeto de instalação da fragata D. Fernando II e Glória, e do Farol, ou na própria estatuária do fontanário.

Além da repavimentação da rua em pedra calçada à portuguesa, este projeto promoveu também a renovação de todas as condutas de abastecimento e drenagem de águas, o que gerou inicialmente um grande desconforto e insegurança, na população em particular nos comerciantes. Esta questão do saneamento foi, contudo, uma preocupação constante e um objetivo desta intervenção pois viria a permitir melhorar a qualidade de vida da população e dos comerciantes desta área.

Paralelamente a estas questões, colocava-se a vontade em transformar esta rua mais acessível, pelo que no perfil longitudinal da rua foi colocada uma passadeira em laje de pedra, com uma largura de dois metros para facilitar a locomoção ao nível de acessibilidades. Incluiu também a renovação do mobiliário urbano, da iluminação pública, papeleiras, bancos de estadia e a instalação de um novo sistema de recolha de lixo e ecopontos (semi-enterrados) que no seu conjunto possibilitou qualificar a paisagem e o espaço público.

Em suma, o projeto visava a requalificação urbana da zona através da criação de percursos pedonais, incidia na primazia do peão, em detrimento do estacionamento e tráfego automóvel devolvendo o espaço urbano às pessoas e às suas funções de zona comercial e lazer, de encontro e convívio, contribuindo para o bem-estar e melhoria da qualidade de vida dos utentes e residentes.

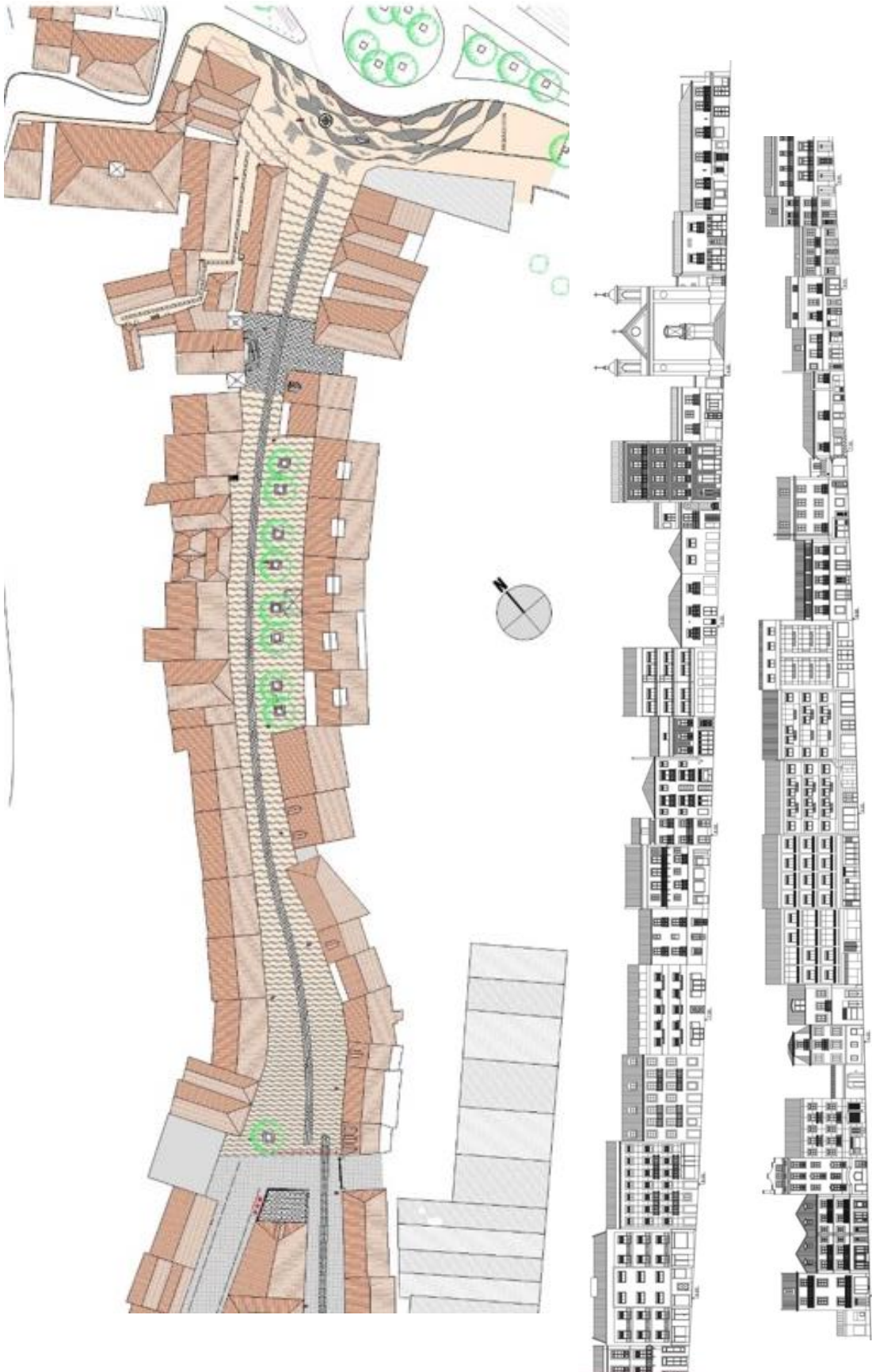


Figura n.º 28. Planta do Projeto de Pedonalização da Rua Cândido dos Reis, Alçado Norte e Alçado Sul da Rua.

## O PROJETO DE PEDONALIZAÇÃO DA RUA CÂNDIDO DOS REIS

### Antes da Intervenção

Antes da obra observa-se que nem os visitantes nem os moradores que chegassem à Rua teriam oportunidade de estacionar o seu veículo, face ao estacionamento constante ilegal e abusivo que se verificava. Pelas mesmas razões os estabelecimentos comerciais, especialmente os de restauração e bebidas, estavam impedidos de usufruir da Rua devido aos evidentes condicionalismos do espaço. Mas, ao mesmo tempo, os comerciantes tinham receio de perder os seus clientes por estes não poderem trazer os carros até à porta do estabelecimento ou os moradores que passariam a viver numa rua pedonal pela forma como poderiam aceder aos edifícios onde moravam.

Apesar desta conflitualidade latente existia uma evidente resistência à mudança sobretudo centrada nos estabelecimentos comerciais, mas também nos residentes, demonstrando claros receios decorrentes do processo de transformação da Rua.

No decorrer da obra as questões ligadas à acessibilidade rodoviária foram um tema de evidente conflito.

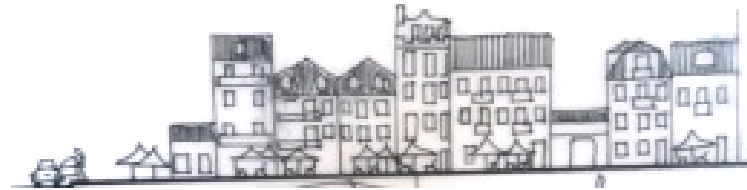
### Depois da Intervenção

A estratégia de abordagem à obra de requalificação urbana da Rua Cândido dos Reis permitiu conferir visibilidade à rua através das dinâmicas criadas quer pela sua pedonalização quer pela reabilitação de edifícios que durante todo este processo foram tendo um incremento significativo. A requalificação do espaço público, a centralidade da zona, e proliferação a instalação de novas atividades económicas e a capacidade de atração de investidores externos, quer com o surgimento de um novo tipo de comércio qualificado (restauração e criação de unidades de alojamento local), associada à crescente incidência de investimentos na reabilitação do edificado e a atual conjuntura económica do país, foram os fatores decisivos para a criação destas dinâmicas, sendo um incremento significativo para a revitalização urbana da rua.



**Figura n.º 29.** A intenção de Devolver aos peões a Rua Cândido dos Reis no Jornal Notícias de Almada, entrevista. Susana Mendes / F.F. maio de 2010.

O projeto de requalificação da Rua Cândido dos Reis afetou positivamente a vontade dos proprietários em reabilitar as suas casas. Em resultado desta iniciativa pública, vários proprietários acabaram por aderir ao programa municipal, não apenas pelas vantagens que poderiam usufruir, mas também pela flexibilidade e acompanhamento promovido pelo município. Benefícios Fiscais de incentivo à reabilitação urbana na ARU de Cacilhas.



**Figura n.º 30.**Esquízo de parte do alçado norte da Rua Cândido dos Reis. Desenho da autora.

Os incentivos de natureza financeira, aos quais podem concorrer todos os proprietários de prédios ou frações incluídos no perímetro da ARU de Cacilhas, correspondem à atribuição de participações pecuniárias cujos montantes variam em função dos diversos casos tipificados, os de natureza fiscal decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais designadamente no que se refere aos Incentivos à Reabilitação Urbana e os regulamentares correspondem a medias de apoio aos proprietários no sentido do mais célere encaminhamento dos processos, ao mesmo tempo que criam as condições de controlo do edificado naquilo que diz respeito à garantia de boa execução, uso e conservação das construções.

Os resultados da Reabilitação Urbana dos Imóveis da Rua Cândido dos Reis estão esquematizados nas fichas de caracterização do edificado de Almada – Cacilhas (ver ANEXOS I - Fichas n.º A1 a A30) e na Rua Garcia Peres as fichas de caracterização do edificado de Almada (ver ANEXOS I - Fichas n.º A31 a A36). Também nas figuras n.º 31 e 32 é possível visualizar o estado de conservação dos edifícios na sua maioria na Rua Cândido dos Reis e parte da Rua Elias Garcia nos anos de 2001 e 2019 respetivamente.



**Figura n.º 31.** Estado de Conservação dos Edifícios (2011).

**Figura n.º 32.** Estado de Conservação dos Edifícios (2019).

Os edifícios representados na cor amarela correspondem ao bom estado de conservação, a azul o razoável estado de conservação e a encarnado os edifícios em mau estado de conservação. Assim, efetuando a análise comparativa entre as figuras das plantas observa-se que, em 2011, a maioria dos edifícios encontravam-se em mau e razoável estado de conservação e alguns em bom estado. E, em 2019, o edificado encontra-se, na sua maioria, em bom e razoável estado de conservação, existindo atualmente quatro edifícios que carecem de reabilitação que, segundo os serviços camarários, já deu entrada de projeto de arquitetura para licenciamento que abrangem as valências de reabilitação e ampliação do número de fogos.

Especificamente, já foi apresentado proposta para o edifício denominado “A Tricanita”, na Rua Cândido dos Reis n.º 2 a 6, onde a proposta inclui os dois pisos existentes e trapeiras ao nível do sótão e tem o objetivo de conjugar habitação e serviços destinado à cultura; já foi efetuado o levantamento do alvará de construção para a intervenção na Rua Cândido dos Reis n.º 1 a 3, cuja intervenção prevê a reabilitação do edifício existente, preservando a imagem da fachada principal e aumentando a fachada posterior para introdução de piso em duplex; para o edifício localizado nos números 38 a 54 da Rua Cândido dos Reis também foi levantado alvará para construção para reabilitação e ampliação de edifício de dois pisos existentes transformando-o para três pisos e piso de sótão com trapeiras, destinado a habitação e comércio, e cujo valor modal obtido pelos restantes edifícios da Rua veio permitir esta cércea; e por último, a pretensão de fazer o levantamento de alvará de construção para dar início à obra na Rua Cândido dos Reis n.º 123 e 127 destinado a alojamento local.



**Figura n.º 33.**Estado de Ocupação dos Edifícios (2011).

**Figura 34.**Estado de Ocupação dos Edifícios (2019).

Como consequência da melhoria do estado de conservação, o estado de ocupação é alterado. Assim o número dos edifícios devolutos ou parcialmente devolutos é reduzido entre os anos de 2001 (figura n.º 33) e 2019 (figura n.º 34) e, aumentado o número dos edifícios ocupados.

#### Rua Cândido dos Reis n.º 37 – 39

Antes da Intervenção



**Figura n.º 35.**Rua Cândido dos Reis n.º. 37-39 Antes da Intervenção.

Depois da Intervenção



**Figura n.º 36.**Rua Cândido dos Reis n.º. 37-39 Depois da Intervenção.

#### Rua Cândido dos Reis n.º 120 – 128

Antes da Intervenção



**Figura n.º 37.**Rua Cândido dos Reis n.º. 120-128 Antes da Intervenção.

Depois da Intervenção



**Figura 38.**Rua Cândido dos Reis n.º. 120-128 Depois da Intervenção.

## Rua Cândido dos Reis n.º 140 – 142

Antes da Intervenção



**Figura n.º 39.**Rua Cândido dos Reis n.º. 140-142 Antes da Intervenção.

Depois da Intervenção



**Figura n.º 40.**Rua Cândido dos Reis n.º. 140-142 Depois da Intervenção

## Rua Elias Garcia n.º 2 a 6

Antes da Intervenção



**Figura n.º 11.**Rua Elias Garcia n.º. 2 - 6 Antes da Intervenção

Depois da Intervenção



**Figura n.º 42.**Rua Elias Garcia n.º. 2 - 6 Depois da Intervenção.

Também o projeto do Largo dos Bombeiros Voluntários (ver nos Anexos I - Ficha n.º D1), é uma iniciativa do Município de Almada e tem como premissa a criação de um átrio que acompanha o declive do terreno em frente do antigo Quartel dos bombeiros, o atual posto de Turismo (ver Anexos I - Ficha n.º A1).

Em redor deste edifício e de modo que se dignifique no topo da Rua Cândido dos Reis, é diferenciada a circulação pedonal e viária através da demarcação clara dos pisos.

A circulação viária, reservada à área em redor do antigo Quartel, foi demarcada em lajedo de granito, e o outro destinado à circulação pedonal dando continuidade ao pavimento desde o Largo à Rua Cândido dos Reis.

Ao início da área pedonal e no enfiamento da Rua Elias Garcia foi plantada uma espécie arbórea Tipuana tipu pontuando o alinhamento dessa Rua, e deste modo reforçar a atenção para os condutores sobre a impossibilidade de avançar para a Rua Cândido dos Reis, obrigando-os a contornar o Posto de Turismo.

A separação entre o pavimento em calçada de vidro miúdo, com o desenho das ondas e o pavimento em cubos de granito (separação feita com uma chapa de “aço corten”), serve para delimitar a área onde devem circular os veículos e a zona destinada aos peões.

#### Largo dos Bombeiros Voluntários – Posto de Turismo

Antes da Intervenção



**Figura n.º 43.**Largo dos Bombeiros Voluntários. Fonte: Câmara Municipal de Almada

Depois da Intervenção



**Figura n.º 44.**Largo dos Bombeiros Voluntários. Fonte: Câmara Municipal de Almada

O final da Rua Cândido dos Reis conflui para o antigo Largo Costa Pinto, atual Largo Alfredo Diniz (ver nos Anexos I - Ficha n.º D3), também denominado por Alex. Com uma configuração aberta para o intermodal rodo/ferroviário e fluvial, é rodeado por edifícios de um piso destinados ao uso de restauração e considerado um dos principais pontos de ligação da capital com o Sul do país e a “porta de entrada e saída” de Cacilhas para quem se desloca de, e para, Lisboa de barco.

A ideia central da proposta de intervenção incidiu na promoção de uma entrada digna para Cacilhas para quem chega via fluvial. Tendo este aspeto em conta, foram projetados vários percursos, que funcionam como elementos orientadores do espaço que se iniciam desde a saída dos barcos, e que pretendem direcionar os passageiros em direção sul à Rua Cândido dos Reis ou a nascente à direção da estação do metro.

Estes percursos foram conseguidos através de variações de pavimentos evidenciado por lajes de granito colocado entre a pedra de calçada existente no Largo e pela reutilização de todos os elementos, como o mobiliário urbano existente, alinhados e organizados estrategicamente.

A meio do Largo, estes percursos reúnem-se numa outra Praça de pequenas dimensões, de forma quadrada, com o objetivo de permitir a existência de eventos públicos no Largo, tais como festas populares.

A requalificação urbana deste Largo veio potenciar a zona através da colocação de alguns bancos de jardim que funcionam como local de convívio e de ponto de encontro das pessoas que chegam e vão na passagem de barco entre as duas margens do rio Tejo. No centro do Largo visualiza-se um monumento de referência às portas de entrada da cidade, cuja conceção abstrata em pedra calcária, ferro e chapa de aço com caracteres pintados com as cores vermelho, amarelo e azul sob a superfície metálica com a inscrição: “VIVA ALMADA VIVA/ ALMADA VIVA!”

### Largo Alfredo Diniz



**Figura n.º 45.** Largo Costa Pinto, Cacilhas, década de 1900. ed. Martins & Silva, 18. Fonte: Delcampe.



**Figura n.º 46.** Largo Costa Pinto vista geral, década de 1920, ed. José Pinto Gonçalves. Fonte: Delcampe – Bosspostcard.



**Figura n.º 47.** Cacilhas, Almada, Largo Costa Pinto, ed. José Pinto Gonçalves, década de 1920.



**Figura n.º 48.** Cacilhas, Largo do Costa Pinto, 1946. Fonte: [Almada virtual: Março 2015 \(almada-virtual-museum.blogspot.com\)](http://almada-virtual-museum.blogspot.com).



**Figura n.º 49.** Largo Alfredo Diniz, com vista sobre Lisboa, ed. Postalfoto, 468, década de 1950. Fonte: [Cacilhas Postalfoto 468 Lisboa vista de Cacilhas 01 Anos 50 – Almada \(wordpress.com\)](http://Cacilhas Postalfoto 468 Lisboa vista de Cacilhas 01 Anos 50 - Almada (wordpress.com))



**Figura n.º 50.** Imagem aérea de Cacilhas com indicação do Largo Alfredo Diniz. Fonte: imagem de drone feita pela autora.



**Figura n.º 51.** Vista aérea de Cacilhas com indicação do Largo Alfredo Diniz, 2016. Fonte: imagem de drone feita pela autora.



**Figura n.º 52.** Vista aérea de Cacilhas com indicação do Largo Alfredo Diniz, 2016. Fonte: imagem de drone feita pela autora.

Outro projeto de grande impacto é o do Cais do Ginjal (ver Anexos I - Ficha n.º D4), que prevê a requalificação urbana de uma área de oito hectares com um quilómetro de frente de rio e tem como limites físicos a Norte o rio Tejo, a Sul a Arriba e a Quinta do Almaraz, a Nascente Cacilhas e a Poente o Núcleo histórico do Olho-de-boi.

Regido pelo Plano de Pormenor do Cais do Ginjal, aprovado em 2020, propõe entre a zona ribeirinha e as escarpas, numa cota mais elevada, uma nova área de construção urbana com vários edifícios de habitação e um silo automóvel. Integra ainda a transformação da antiga fábrica de óleo de fígado de bacalhau num hotel.

Esta área inclui áreas habitacionais, comerciais, espaços culturais e uma vista panorâmica sobre o Lisboa.

Apesar do Plano de Pormenor do Cais do Ginjal se encontrar aprovado em 2020, não existem datas previstas para o arranque das obras nem valores estimados para o investimento.

### Projeto da Requalificação Urbana do Cais do Ginjal

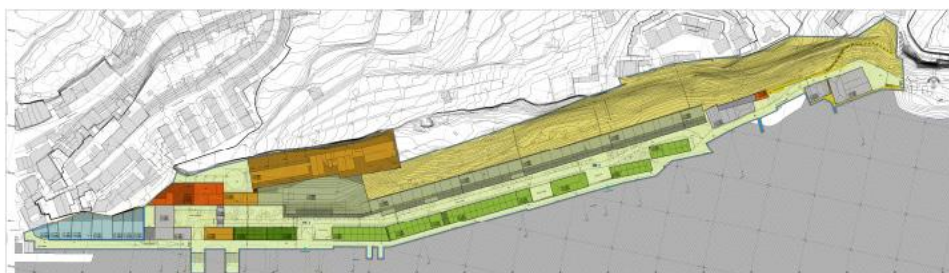


**Figura n.º 53.** Vista aérea sobre o Cais do Ginjal. fonte: imagem de drone feita pela autora.



**Figura n.º 54.** Imagem panorâmica do Cais do Ginjal incluindo Cacilhas.

Fonte: Câmara Municipal de Almada.2018.



**Figura n.º 55.**Planta geral do Plano de Pormenor do Ginjal.

Fonte: Fonte: Câmara Municipal de Almada

Outro projeto muito relevante é o projeto da Cidade da Água (ver nos Anexos I - ficha de projeto de requalificação urbana de Almada - Cacilhas n.º D5) avançou segundo o comunicado pelo Município de Almada: “Depois de muitos avanços e recuos vai nascer, em Almada, a Cidade da Água, o projeto de requalificação da Margueira, onde funcionaram os antigos estaleiros navais da Lisnave”.

Através dos instrumentos legais que regulam a transformação da Margueira numa nova cidade, o Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN) e o Decreto-Lei n.º 133/2017 de 19 de outubro, o Estado procedeu à desafetação dos terrenos do antigo estaleiro naval da Lisnave do domínio público para o privado, sendo assim possível para a empresa Baía do Tejo colocar no mercado para venda.

A cidade projetada para a Margueira, constitui, já uma nova centralidade que vai nascer na Área Metropolitana de Lisboa, frente à Praça do Comércio, a que dista apenas a dois quilómetros e meio de Lisboa.



**Figura n.º 56.**Planta geral do Plano de Pormenor

Fonte: Fonte: Câmara Municipal de Almada



**Figura n.º 57.** Extrato do Plano de Almada Nascente – A Cidade da Água. Planta de Zonamento.  
Fonte: Fonte: Câmara Municipal de Almada

Este empreendimento imobiliário Cidade da Água, tem uma área de intervenção com uma área de 80.400 metros quadrados, sendo cerca de 970 metros de extensão ao longo do rio, inclui a construção de um parque habitacional, um hotel, uma marina, um terminal fluvial de passageiros, um museu e um centro de congressos.

É considerado a maior intervenção de requalificação urbana em Portugal depois da Expo-98.

As intervenções pelo promotor deverão dar cumprimento ao estipulado no Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN), aprovado em 2009.

Atualmente o promotor imobiliário do novo Cais do Ginjal é o grupo madeirense AFA.

Deverá também ser feita referência ao Conjunto Industrial do Caramujo, Romeira. Pese embora seja uma zona que não se insere na ARU de Cacilhas, mas sim na ARU da Cova da Piedade considera-se necessário fazer-lhe menção pelo rápido processo de reabilitação e revitalização urbana e acima de tudo pela preservação de memórias.

Localizado na zona industrial do Caramujo-Romeira, na Cova da Piedade, caracterizado por ser um lugar constituído por diversos espaços memória relacionados com o negócio da cortiça desativado há várias décadas visualiza-se na Rua Manuel José Gomes n.º 101 (ver Anexos I - Ficha n.º D6), o projeto de reabilitação de conjunto de edifícios denominado por Mercado da Romeira, onde funcionou uma antiga fábrica de cortiça (desativada há várias décadas) e que foi adaptado a espaços de restauração e lazer.

Aqui se reúnem cerca de quinze espaços destinados à restauração, loja de produtos vinícolas e loja de produtos de promoção da cidade, assim como bandas de música que tocam na zona exterior.



**Figura n.º 58.** Conjunto Industrial do Caramujo Romeira. Imagem do antes da obra (2016).



**Figura n.º 59.** Conjunto Industrial do Caramujo Romeira. Imagem do após obra (2018).

Desde 2018 que funciona como um espaço revitalizado, onde são preservadas as memórias industriais ainda presentes no edificado, adaptado às necessidades atuais, e que funcionam como um espaço de convívio da população.

### ***Em busca de uma identidade em Almada***

Olhar Lisboa desta margem é como se fosse uma pintura. Quando observada a partir do Cais do Ginjal, adquire-se uma visão extasiante sobre Lisboa, que abrange desde a Ponte 25 de Abril, toda a linha de Cascais, Algés, o Terreiro do Paço até Santa Apolónia e, ao longe, ponte Vasco da Gama.

Sublinha-se assim uma relação física e visual com o rio Tejo privilegiadas, como se este fosse um elemento estruturante e uma barreira invisível que divide as duas frentes marítimas e fluviais das cidades de Almada de Lisboa.

Mas a relação física é possível através da deslocação fluvial feita pelos Cacilheiros em Cacilhas que oferecem uma viagem de apenas dez minutos para chegada ao Cais do Sodré. A viagem de barco proporciona uma magnífica vista à aproximação de Lisboa e ao recuar de Cacilhas, visualiza-se uma imagem panorâmica sobre esta.

Logo após a chegada do barco a Cacilhas vindo de Lisboa, depara-se no centro do Largo Alfredo Diniz com um desenho urbano cria percursos em direção à Rua Cândido dos Reis e para o terminal dos autocarros, sendo o centro do Largo pontuado com a escultura de conceção abstrata com caracteres com a inscrição alusiva à identidade da cidade: A Liberdade!, que funciona como um “marco de entrada” na Cidade de Almada.

Em direção ao núcleo histórico de Cacilhas visualiza-se a Rua Cândido dos Reis, atualmente requalificada, mas antes da intervenção, há cerca de dez anos atrás, já tinha praticamente perdido o seu carácter. Os edifícios que a delimitavam encontravam-se muito deteriorados e descaracterizados, com circulação automóvel abundante, estacionamento sem regras, passeios estreitos sobrepostos com automóveis, arruamentos danificados, pouca iluminação, lojas de comércio sem qualquer interesse pela sua imagem, faziam desvirtuar esta zona de Cacilhas.

Considerado ser um lugar de contemplação face à sua localização geográfica estratégica na zona ribeirinha de Almada é possível obter uma vista panorâmica sobre Lisboa.

Mas também é possível visualizar Almada, Cacilhas neste caso em particular, e onde se visualizam as antigas unidades industriais do Cais do Ginjal caracterizadas por possuir um valor histórico e identitário fortemente vincado marcado pela memória coletiva da identidade cultural.

Do Cais do Ginjal partimos para o Largo Alfredo Diniz, antigo Largo Costa Pinto, atualmente requalificado. Neste Largo cruzam-se centenas de pessoas diariamente para quem pretende deslocar-se para Lisboa via fluvial e para quem chega a Cacilhas ou que se dirigem para o espaço do intermodal rodo/ferroviário, é como se funcionasse como uma “Porta de entrada”. Trata-se claramente de um lugar de passagem e circulação pedonal entre Cacilhas e Lisboa via fluvial. Apesar de ter uma configuração direcionada para o espaço do intermodal, é rodeado de edifícios que variam de um a três pisos, na sua maioria destinados ao uso de restauração com esplanadas exteriores que cobrem parte do Largo. No centro do Largo visualiza-se um monumento de conceção abstrata que evoca as antigas fragatas e faluas que faziam a ligação entre Cacilhas e Lisboa, representado na sua vela frases de boas vindas a Almada com a seguinte inscrição: VIVA ALMADA VIVA/ ALMADA VIVA!

Observam-se pavimentos que incluem desenhados percursos direcionados para a Rua Cândido dos Reis, utilizando lajes de granito e pedra de calçada, assim como o cuidado na localização do mobiliário urbano. Apesar de ser considerado um lugar

essencialmente de passagem, funciona também como local ou ponto de encontro na ligação fluvial entre as duas margens do rio Tejo e onde são realizados eventos como festas populares.

Percorrendo em direção a sul, encontramos o chafariz e pavimentos em calçada à portuguesa com desenhos de golfinhos e ondas do mar, que vem demarcar a entrada na Rua Cândido dos Reis.

Antes da intervenção a Rua Cândido dos Reis era uma Rua que tinha praticamente perdido o seu carácter. Os edifícios que a delimitavam encontravam-se muito deteriorados e descaracterizados, com circulação automóvel abundante, estacionamento sem regras, passeios estreitos sobrepostos com automóveis, arruamentos danificados, lojas de comércio sem qualquer interesse pela sua imagem, faziam desvirtuar esta zona de Cacilhas.

O projeto de requalificação urbana incluía a pedonalização desta artéria ao qual a população residente e que ocupava os espaços comerciais estava muito renitente quanto ao condicionamento ao automóvel para acesso aos imóveis. Alegavam que se isso acontecesse iria condicionar as deslocações às suas casas e estabelecimentos de cafés e restauração e não acreditava que fosse possível a alteração de mentalidades.

Porém, no decorrer da obra verificou-se a sua aceitação, apesar da desconfiança. Estas obras vieram despoletar outros valores, como a reabilitação do edificado antigo e, face ao melhoramento da imagem e mobilidade da Rua, os proprietários uniam-se para a reabilitação dos seus imóveis.

Ou seja, o resultado foi duplamente beneficiado pois a requalificação urbana desta rua promoveu a devolução deste espaço urbano à população e em simultâneo a conservação e a reabilitação urbana do edificado.

Ao caminharmos pela Rua Cândido dos Reis observam-se ondas no pavimento que acompanham o percurso. No centro da rua, paralelamente aos edifícios existe uma faixa de pavimento que direciona o percurso desde o chafariz até ao posto de turismo, ladeado por diversas esplanadas em mobiliário urbano consonante entre si.

Neste percurso observam-se pequenas curvaturas da rua, mais larga e mais estreita que influencia a largura das esplanadas. Verifica-se também que os antigos e descaracterizados restaurantes se encontram agora com uma imagem alterada e sofisticada.

Nestas esplanadas cheias de população animada ouvem-se gargalhadas e música de fundo, não apenas dos estabelecimentos, mas de pequenos grupos de arte de rua. Tocam na sua generalidade música jazz e fados, o que promove ainda mais para que a Rua se torne num espaço acolhedor.

Mas e apesar desta rua ser ladeada por edifícios na sua generalidade com cerca de três a quatro pisos, face à largura da rua, faz criar ensombramentos sobre as esplanadas. Contudo, e apesar esta questão é reduzida pela imagem dos edifícios reabilitados e parte deles apenas conservados.

As cores garridas multiplicam-se, a preservação das portas de madeira originais é regra número um, de preferência com postigo, os aros das janelas a combinar com a cor da porta é preceito, a diferenciação da cor da caixilharia com os aros faz destacar toda a janela, os frisos ornamentais coloridos, os beirados, as canarias em pedra, os cunhais, etc. Parece quase haver uma competição entre a fachada mais bonita.

Esta rua sendo um espaço carregado de memória relacionado com a arqueologia das salgas romanas existentes na zona do chafariz, a envolvência da igreja de Nossa Senhora do Bom Sucesso, associado ao edificado existente, transformou-se num espaço não apenas de mera circulação, mas de encontro, contemplação e bem-estar.

Destaca-se como exemplo de boas práticas na cidade e ao nível nacional.

Terminando a rua verifica-se a existência de um poço antigo que funcionava para recurso de abastecimento de água até aos finais do século XX. Atualmente conservado com uma estrutura metálica e um alçapão em vidro, permite a população ver o subsolo. Conta com iluminado cénica à noite e um remate em pedra com um poema de Mário de Sá-Carneiro “A inigualável” onde refere:

“Água fria e clara  
Numa noite azul  
Água, devia ser  
O teu amor por mim.”

De seguida temos o Largo dos Bombeiros Voluntários requalificado e que teve como premissa a criação de um átrio que acompanha o declive do terreno em frente do atual posto de turismo, antigo edifício do Quartel de bombeiros.

Trata-se de um Largo essencialmente destinado à circulação e contemplação do antigo Quartel dos bombeiros, adaptado aos serviços camarários para atendimento ao município e atual edifício do posto de turismo de Almada.

Este edifício destaca-se não apenas pela sua localização estratégica de remate da Rua Cândido dos Reis bifurcando para outras ruas, mas como elemento arquitetónico central do Largo, pela sua cor vermelho sangue de boi contrastando com a caixilharia cor cinzento antracite.

Verifica-se também que os bons exemplos praticados na Rua Cândido dos Reis se propagam pelas Ruas Elias Garcia, visível em alguns exemplares arquitetónicos como o n.º 2 a 6 desta rua, onde são preservados os elementos essenciais da época como a porta de entrada original, cantarias, portadas interiores e algumas caixilharias. Assim consegue-se perpetuar memórias, não na sua totalidade, pois terão de ser adaptadas aos padrões de vida atuais, mas mantendo a traça arquitetónica original dentro do possível.

Direcionamos o nosso percurso para o local onde funcionaram os antigos estaleiros navais da Lisnave, ainda zona de Cacilhas, mas que inclui a transição para a Cova da Piedade. Local com grande identidade marcado por memórias antigas, onde irá ser projetado a Cidade da Água.

Existe a pretensão que o projeto da Requalificação Urbana da Margueira: a Cidade da Água, seja a construção de um novo centro urbano inserido em Almada e que irá funcionar como uma nova centralidade que vai nascer na Área Metropolitana de Lisboa. É equiparado ao projeto da Expo-98, sendo considerado a maior intervenção de requalificação urbana em Portugal desde essa data, pois incluirá a construção de 630 mil metros quadrados, onde abrange a construção de um parque habitacional, um hotel, uma marina, um terminal fluvial de passageiros, um museu e um centro de congressos.

Aqui as opiniões dividem-se entre a evolução da cidade para o futuro através da execução de edifícios altos integrados em projetos de requalificação urbana bem planeados e outra opinião que incide na preservação da identidade do centro urbano, não apenas ao nível de Cacilhas, mas ao nível da cidade de Almada. Como opinião pessoal, estas duas apreciações deveriam ser equacionadas. Almada tem uma forte identidade local a manter e não deverá nunca ser esquecida, porém tem de haver uma evolução física da cidade, mas que seja equilibrada e harmoniosa na sua arquitetura.

Com isto pretende-se dizer que a volumetria e cérceas dos futuros edifícios deverão ser devidamente projetados de modo, a que seja evitada uma barreira visual e física entre este novo empreendimento e a cidade raiz. A requalificação dos espaços de modo a proporcionar à população uma melhoria de vida e bem-estar, poderá adequar-se e integrar-se numa escala adequada ao centro urbano atual, considerando as pré-existências e memórias que deverão adequar-se legitimamente num projeto de arquitetura

### **3.2. O CASO DE ESTUDO DE SETÚBAL**

Neste capítulo apresenta-se o caso de estudo de Setúbal. A partir da análise dos dados recolhidos na área de estudo selecionada e que não corresponde à totalidade do concelho, mas a área do município que mais se prestava a este trabalho, pela quantidade e aparente qualidade das intervenções.

Apresenta-se, numa primeira parte, uma breve descrição e análise da cidade no seu todo e em particular da área delimitada ao estudo. Em seguida, caracterizam-se as três componentes urbanas: o edificado, o espaço público e a imagem da cidade, a partir de uma análise de dados históricos, e estatísticos de forma a permitir estabelecer um diagnóstico prospetivo da situação prévia à intervenção na cidade.

Na segunda parte, face a um diagnóstico da situação vivenciada, expõe-se as estratégias, políticas e ações de Revitalização Urbana que foram implementadas pelo Município de Setúbal.

A terceira parte apresenta e sistematiza o conjunto de intervenções de cariz público e as de iniciativa privada, uma vez que, em conjunto produzem uma visão mais completa da estratégia concertada do estado, em implementar a Revitalização Urbana neste concelho.

A quarta e última parte deste capítulo, passa por uma análise sistemática dos dados recolhidos em matéria de espaço contruído, de dados estatísticos, e de inquéritos, de forma a traçar um panorama sobre o resultado das ações de Revitalização Urbanas implementadas em Setúbal e de que forma estas contribuíram para a construção e preservação da identidade do concelho.

#### ***Setúbal, a Cidade do Mar***

Setúbal é uma cidade média portuária, Capital do Distrito de Setúbal, na região de Lisboa e sub-região da Península de Setúbal, situa-se entre o Parque Natural da Arrábida, o Estuário do Sado e a Península de Tróia.

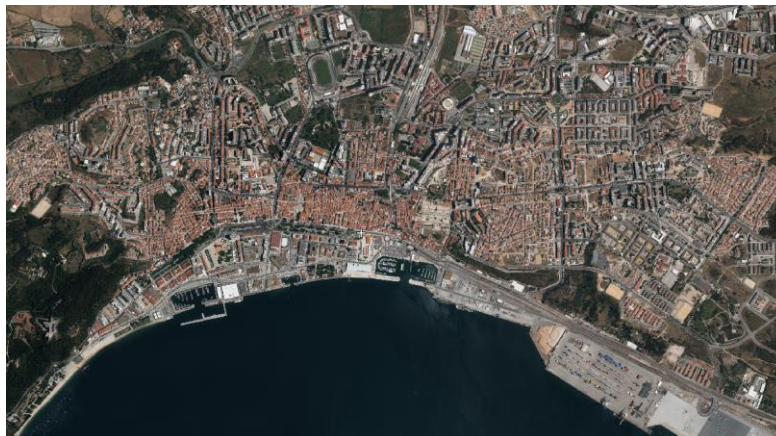
Internamente o concelho de Setúbal divide-se em cinco Freguesias: a União de Freguesias de Setúbal (correspondentes às antigas freguesias de Nossa Senhora da Anunciada, São Julião e Santa Maria da Graça), a União de Freguesias de Azeitão

(correspondentes às antigas freguesias de São Lourenço e São Simão), São Sebastião, Gâmbia-Pontes-Alto da Guerra e Sado.

É uma cidade ribeirinha e com uma dimensão histórica de um passado industrial relacionado com as atividades marítimas, como a pesca, a construção naval e a indústria conserveira.



**Figura n.º 60.** Vista de Setúbal. Fonte: [www.googlemaps.pt](http://www.googlemaps.pt)



**Figura n.º 61.** Vista aérea de Setúbal. Fonte: <https://sig.mun-setubal.pt/websigsetubal/>

Considerando que esta área antiga carecia de atração de população e, em simultâneo, da contenção da população residente no núcleo histórico que se encontrava em estado progressivo de deterioração ao nível do edificado e espaços urbanos era aprovado, em 2013, através do Diário da República n.º 128/2013, Série II de 2013-07-05, as Áreas de Reabilitação de Setúbal e de Azeitão<sup>28</sup>.

Poderá afirmar-se que a delimitação da ARU de Setúbal surge da problemática do abandono e obsolescência dos centros urbanos em que Setúbal nesta matéria não seria

---

<sup>28</sup>Diário da República n.º 128/2013, Série II de 2013-07-05 - Aviso n.º 8580/2013.

exceção. Assim e neste sentido houve um trabalho continuado ao nível da Reabilitação Urbana, surgindo posteriores alterações ao perímetro da delimitação da ARU de Setúbal.

Após dois anos, em 2015, surgia a primeira alteração publicada em Diário da República n.º 226/2015, Serie II de 2015-11-18 e posteriormente em 2018, era aprovada a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a Área de Reabilitação Urbana de Setúbal, tendo sido publicado sob o Diário da República n.º 34/2018, Série II de 2018-02-16.

A segunda alteração à delimitação da ARU de Setúbal surgia em 2019, através do Diário da República n.º 30/2019, Série II de 2019-02-12 e a terceira alteração em 2021 prevista no Diário da República, 2ª série, n.º 74 de 16 de abril de 2021.

O estudo do caso de Setúbal irá focar-se sobre a primeira delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), pelo facto desde essa data que o estudo se encontra a ser elaborado pela autora, e por corresponder a uma área antiga que carece de uma resposta ao nível da Revitalização Urbana.



**Figura n.º 62.** Planta com a delimitação da área de estudo equivalente à Área de Reabilitação Urbana de Setúbal (ARU).

A área em estudo terá por base esta delimitação da ARU Setúbal acima apresentada (ver Figura 36), sendo que esta contempla parte das freguesias de São Julião, Santa Maria da Graça e São Sebastião que abrange toda a área compreendida no Centro Histórico constituído pelo núcleo medieval (baixa comercial), o núcleo seiscentista (Bairro do Tróino, Avenida 5 de Outubro e Avenida Luísa Todi), a Área de Proteção à Muralha Seiscentista e parte da zona ribeirinha.

Neste edificado circunscrito ao perímetro da ARU, é contemplado um património arquitetónico de grande valor arquitetónico, histórico e cultural, com base no disposto da

Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural, onde se circunscrevem vinte e dois imóveis classificados, sendo cinco destes Monumentos Nacionais, nove Monumentos de Interesse público e oito Monumentos de Interesse Municipal. Parte destes imóveis, quatro estão inseridos em Zona Especial de Proteção, sendo Monumento Nacional e três Monumentos de Interesse Público.

Em termos sociais e tendo por base a informação disponível dos Censos de 2011, do Instituto Nacional de Estatística (INE) para a ARU Setúbal, em termos sociais a população residente na ARU correspondia apenas a cerca de 5,2% do total da população residente no concelho de Setúbal. Relativamente à idade da população, na ARU apresenta-se bastante envelhecida, com cerca de 33,0% dos residentes com 65 ou mais anos de idade, que contrastando com as freguesias de suporte e concelho apresentam valores significativamente mais jovens. A população jovem residente na ARU, em 2011, representava apenas 10,8%, sendo a população ativa contabilizada em 56,2% do total da população residente na ARU, porém apresentavam os níveis de instrução mais baixos que as restantes unidades territoriais, assim como subsiste o setor da atividade terciária (76,1%), seguindo-se o setor secundário em 22,0% e o setor primário com apenas 1,9%.

### Análise SWOT

Aplicada a análise *SWOT* a Setúbal são analisados os fatores internos positivos (Forças), fatores internos negativos (Fraquezas), fatores externos positivos (Oportunidades) e os fatores externos negativos (Ameaças). Efetuada a descrição do Quadro n.º 13 relativo a esta análise, constata-se que a cidade de Setúbal apresenta como fatores internos positivos (Forças) a sua localização geoestratégica pela proximidade à capital e às principais infraestruturas de transporte e localização geográfica de transição AML-Alentejo, assim como o enquadramento ambiental que inclui as áreas protegidas do Estuário do Sado e do Parque Natural da Serra da Arrábida. Setúbal, naturalmente potência e valoriza a cidade como um fator turístico essencialmente pelas suas áreas protegidas que deram origem a que apresentasse as condições ideais para que fosse incluída no Clube das Mais Belas Baías do Mundo.

Outro fator interno positivo relacionado com a sua integração geográfica, localiza-se o Porto de Setúbal, sendo uma das mais importantes infraestruturas portuárias do País e que promove uma forte Identidade urbana associada à tradição industrial. Também a proximidade à capital e a localização geográfica de transição AML-Alentejo, associada às boas acessibilidades à rede rodoviária nacional através de rápidas ligações por transporte ferroviário e rodoviário fizeram promover novas dinâmicas regionais.

Destaca-se ainda o fator interno positivo que incide no centro histórico de Setúbal, o qual se caracteriza por ter uma dimensão relevante e identidade urbana e cultural coesa, consequência da evolutiva progressão ao nível do aumento da oferta de equipamentos e eventos culturais baseados nas tradições locais.

O reforço das estratégias pelo Município, incidentes na reabilitação de diversos imóveis públicos classificados e/ou com interesse patrimonial e cultural ao nível municipal, os quais foram dotados de novas funcionalidades tem sido um fator interno muito positivo.

O aumento da contratualização com particulares no desenvolvimento dos processos de planeamento urbanístico na cidade, foi outro fator de destaque.

Como consequência destas boas estratégias tem-se verificado um aumento de população imigrante atraída pelas novas condições de vida proporcionadas na cidade, traduzindo-se numa dinâmica demográfica positiva, contrariando deste modo o envelhecimento populacional antes existente.

Como fatores internos negativos (Fraquezas), observa-se um edificado muito antigo e parte dele muito degradado. Algumas zonas são constituídas por edificações de baixa qualidade construtiva verificando-se argamassas muito pobres e materiais da época muito envelhecidos.

Deteta-se também espaços públicos com iluminação fraca, a presença de “graffitis” originado pelo vandalismo, a degradação do edificado e deficiências ao nível de policiamento.

Relativamente aos fatores externos positivos (Oportunidades), estes incidem essencialmente na concretização de projetos de revitalização urbana com o objetivo de devolver a frente ribeirinha à cidade (ex: marina, terminal de cruzeiros, plataforma intermodal, biblioteca municipal, Terminal 7) e, com efeitos de arrastamento na zona envolvente.

A potenciação das oportunidades relacionadas com o Porto de Setúbal e com a indústria naval tem sido um fator externo positivo, à semelhança do aumento da criação e procura cultural conseguido através da qualificação e ampliação da rede de equipamentos culturais, onde se incluem a criação de zonas de lazer como parques verdes, percursos pedonais e cicláveis (que funcionam como elemento de fruição do espaço público) e a criação de novos equipamentos qualificadores do espaço urbano de apoio à população, o aproveitamento dos espaços comerciais devolutos, o aumento da oferta de lugares de estacionamento.

Como resultado o setor da construção imobiliária progride e aumenta o investimento em contexto económico ao nível da requalificação/revitalização urbana;

Como fatores externos negativos (Ameaças), verifica-se que parte do edificado que se encontra em mau estado de conservação se deve ao desconhecimento ou ausência de cultura pelo proprietário ao nível dos aspetos construtivos (conservação/manutenção) do seu imóvel que promovem as más práticas de conservação.

Visualizam-se também edifícios de baixa qualidade arquitetónica e construtiva, onde surgem problemas de escolha de materiais incompatíveis com a construção antiga e que dão origem, no seu conjunto, a fachadas dissonantes e consequentes espaços públicos desvalorizados.

## Reconstruindo Identidades nos centros urbanos de Almada Setúbal e Aveiro

ANÁLISE S.W.O.T.	
FORÇAS Fatores Internos Positivos	FRAQUEZAS Fatores Internos Negativos
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximidade a Lisboa e às principais infraestruturas de transporte e localização geográfica de transição AML-Alentejo</li> <li>• Boa acessibilidade à rede rodoviária nacional – ligações rápidas e com frequência relativamente a Lisboa através de transporte ferroviário e rodoviário</li> <li>• Excelente enquadramento ambiental: áreas protegidas (Estuário do Sado e Serra da Arrábida) - com potencial e valorização turística</li> <li>• Setúbal incluída no Clube das Mais Belas Baías do Mundo</li> <li>• Presença do Porto de Setúbal, uma das mais importantes infraestruturas portuárias do País</li> <li>• Forte Identidade urbana e forte tradição industrial</li> <li>• Dinâmica demográfica positiva, alimentada pela capacidade de atração de população imigrante;</li> <li>• Envelhecimento inferior ao padrão nacional</li> <li>• Centro histórico de Setúbal com dimensão relevante e identidade urbana e cultural coesa</li> <li>• Investimentos recentes em operações de revitalização urbana (maioritariamente de iniciativa municipal)</li> <li>• Reforço recente da oferta de equipamentos e eventos culturais; tradição associativista</li> <li>• Reabilitação de diversos imóveis públicos classificados e/ou com interesse patrimonial e cultural a nível municipal, dotando-os de novas funcionalidades</li> <li>• Desenvolvimento de processos de planeamento urbanístico contratualizados com particulares</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antiguidade do Edificado</li> <li>• Degradação dos imóveis antigos</li> <li>• Algumas zonas com edificações de reduzida qualidade arquitetónica e construtiva;</li> <li>• Vandalismo da baixa com a presença de “graffitis” e a degradação de muitos prédios</li> <li>• Espaços públicos e património desvalorizados</li> <li>• População envelhecida e em processo de envelhecimento acentuado</li> <li>• Decréscimo Populacional na área de intervenção</li> <li>• Decréscimo da dimensão média das famílias</li> <li>• População com diferentes origens e culturas – necessidade de combater a exclusão social</li> <li>• Debilidade da estrutura social</li> <li>• Falta de empenhamento empresarial demonstrado pelos comerciantes</li> <li>• Fraca iluminação</li> <li>• Falta de policiamento</li> </ul>
OPORTUNIDADES Fatores Externos Positivos	AMEAÇAS Fatores Externos Negativos
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concretização de projetos de revitalização urbana na frente ribeirinha (marina, terminal de cruzeiros, plataforma intermodal, biblioteca municipal, Terminal 7) com o objetivo de devolver a frente ribeirinha à cidade e centros históricos, com efeitos de arrastamento na zona envolvente</li> <li>• Criação de parques verdes, percursos pedonais e cicláveis e equipamentos qualificadores do espaço urbano coincidentes com as principais estruturas verdes concelhias</li> <li>• Aumento do setor da construção imobiliária;</li> <li>• Aumento do investimento em contexto económico ao nível da requalificação/revitalização urbana;</li> <li>• Criação de zonas de lazer, como elemento de fruição do espaço público</li> <li>• Criação de novos equipamentos de apoio à população</li> <li>• Aproveitamento dos espaços comerciais devolutos para dinamização económica</li> <li>• Aumento da oferta de lugares de estacionamento.</li> <li>• Incremento do aumento da criação e procura cultural, induzido pela ampliação e qualificação da rede de equipamentos culturais</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desconhecimento ou ausência de cultura do proprietário nos aspetos construtivos (conservação/manutenção) do seu imóvel;</li> <li>• Construções e espaços públicos degradados</li> </ul>

Quadro n.º 9. Síntese da Análise SWOT de Setúbal.

### ***Diagnóstico Prospetivo de Setúbal***

Neste Capítulo, à semelhança do caso de estudo anterior, é exposto um diagnóstico da situação existente relativamente à arquitetura e o seu edificado. A arquitetura da zona ARU é descrita em traços gerais e em termos tipológicos, bem como se apresenta o seu carácter multifuncional. Em seguida, de forma a estabelecer um diagnóstico prospetivo da situação existente na ARU de Setúbal na segunda metade do século XX, descreve-se o estado de conservação dos edifícios, procurando determinar assim a emergência das ações de revitalização deste parque edificado

#### ***A Arquitetura e o Edificado Existente em Setúbal***

Face aos dados recolhidos no Programa Estratégico da Reabilitação Urbana de Setúbal datado de outubro de 2017, constata-se que, no que se refere ao conjunto urbano edificado no perímetro da ARU, dos 2.514 edifícios 1.179 são construídos antes de 1909 e que cerca de 50% destes apresentam carências ao nível de habitabilidade. tendo-se detetado que cerca de 3,9% não contempla instalações básicas sanitárias e que na sua maioria o edificado carece de obras de conservação, beneficiação ou obras de consolidação estrutural.

Aliás, isto justifica-se por nos últimos 30 anos os edifícios novos construídos na ARU, se refletirem numa proporção de apenas 5% do total de edifícios existentes. Ou seja, a taxa de renovação é bastante inferior aos valores apresentados pela União das Freguesias de Setúbal (22,2%) e concelho de Setúbal (45,5%).

Prevalecem as volumetrias do edificado nos 1 ou 2 pisos totalizando os 77,6%, enquanto os edifícios com 3 ou 4 pisos representam 19,8% e os edifícios com 5 pisos ou mais correspondem apenas a 2,6% do total de edifícios. Contudo, no que respeita à ocupação existente na ARU verifica-se que, num universo de 2.514 edifícios e 4.928 alojamentos, em 2011, cerca de 59% dos alojamentos destinam-se à residência habitual e 30,8% estavam vagos, prevalecendo os alojamentos de residência habitual arrendados em 60,8% e os residentes proprietários em 39,2%, contrastando com a restante parte do Concelho onde os alojamentos com proprietário residente são em cerca de 70%.

Interessante verificar que a estrutura urbana, apesar de ter sido afetada pelos terramotos no período do séc. XVI até ao séc. XIX, não apresenta alterações profundas.

Este facto deve-se a não ter existido na época um plano de reconstrução, mas sim, em eventuais desmoronamentos dos edifícios, era mantida a implantação original que poderia envolver aumento de volumetria através da inclusão de introdução de pisos e/ou subida da cércea.

Relativamente aos usos, constata-se que se tem verificado a alteração das funções do edificado, nomeadamente, a substituição do uso habitacional pelo uso comercial (restauração, residenciais, alojamentos locais e lojas).

Em termos arquitetónicos, iniciamos o percurso da área de estudo pela Avenida Luísa Todi, sendo considerada a via estruturante mais importante do núcleo urbano antigo.

É delimitada por edifícios na sua maioria burgueses de rendimento do século XIX que se apresentam com fachadas regularmente revestidas a azulejo de padrão, e por edifícios públicos o que faz com que este lugar se integre na identidade da cidade enquanto conjunto urbano.

Várias referências arquitetónicas pontuam esta Avenida tais como o Baluarte de Nossa Senhora da Conceição, uma antiga estrutura militar, construído em meados do século XVIII, passando a ser conhecido por Quartel de Infantaria do Onze e sendo atualmente adaptado à Escola de Hotelaria e Turismo de Setúbal; o Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal, arquitetura dos finais do século XIX, onde contempla coleções pré-históricas representativas do Distrito de Setúbal no domínio arqueológico; o edifício da Antiga Alfândega, atual Biblioteca Municipal, tendo este sido edificado adossado à muralha e integrada na sua fachada principal; o antigo Edifício da Agência do Banco de Portugal e atual Galeria Municipal, classificado como Monumento de Interesse Municipal, cujas fachadas apresentam características de revivalismo, influências manuelinas e barrocas com elementos decorativos do estilo Arte Nova; o Cineteatro Fórum Luísa Todi e atual Fórum Municipal Luísa Todi, do século XX, destinado a cinema apresenta linhas geométricas simples características da arquitetura civil, modernista; o Mercado do Livramento do século XX apresenta pelo seu exterior linhas retas com grande geometrismo ao estilo Art Deco, com aspetos revivalistas e contemporâneos, pelo interior destacam as estruturas de betão e ferro ao gosto da Arte Nova; o Recolhimento da Soledade e atual Casa da Baía, classificado como Monumento de Interesse Municipal, é um exemplar de arquitetura religiosa do séc. XVIII, construído com a função de recolhimento, o qual foi desativado no séc. XX passando a funcionar como quartel militar e posteriormente a orfanato municipal e mais tarde em infantário e galeria de arte privada. Atualmente é destinado ao Centro de Promoção Turística do Concelho designado por Casa da Baía; o edifício do Grande Salão Recreio do Povo classificado como Imóvel de Interesse Público

é exemplar da arquitetura eclética portuguesa, apresenta uma diversidade de estilos com o uso de representações caracteristicamente Arte Nova e o edifício do Club Setubalense classificado como imóvel de interesse municipal de arquitetura eclética e revivalista, com elementos neoclássicos e barrocos, visíveis nas janelas com vitrais Arte Nova encimadas por frontões decorados.

Na Avenida Luísa Todi observa-se a Praça José Afonso onde se localizam o auditório com o mesmo nome, distinguindo-se pela sua escala e características arquitetónicas contemporâneas, e a Casa do Largo, antiga Pousada de Juventude de Setúbal, atualmente reformulada ao nível interno e com uma imagem exterior alterada através da introdução de novas cores conjugadas com desenhos de figuras humanas pintadas a grafiti.

O traçado urbano da Avenida Luísa Todi prolonga-se até a Praça do Bocage, a Praça principal de Setúbal e onde se localizam alguns edifícios de grande valor histórico, tais como a primitiva Igreja Matriz de São Julião classificada como Monumento Nacional, construída no século XIII e inicialmente atribuída pela tradição ao empenho dos pescadores locais e atualmente considerado um edifício de estilo maneirista; o Edifício dos Paços do Concelho, classificado como Monumento de Interesse Municipal, é um exemplar de arquitetura civil pública, com valores tradicionais da arquitetura portuguesa do estilo chão, tendo sido reconstruído no século XVIII; fronteiro a este encontra-se a Casa do Corpo da Guarda de natureza militar, construído no séc. XVII; o Palácio Salema, casa nobre maneirista, construído sob princípios de simplicidade; e, no centro do Largo encontra-se erguida estátua do poeta Bocage. Perto da Casa do Corpo da Guarda, na Rua Detrás da Guarda, temos o edifício municipal da Casa da Cultura onde funcionou o antigo Círculo Cultural de Setúbal.

Da Praça do Bocage segue-se pela Rua Serpa Pinto e surge o Largo da Misericórdia, ladeado por edifícios na sua maioria de dois a três pisos destinados ao uso comercial e de restauração ao nível dos pisos térreos, propagando-se muitas das vezes também ao nível do primeiro piso, e o segundo piso para habitação. Neste Largo localiza-se o edifício da Associação Sociedade Cultural e Recreativa Capricho Setubalense, que contempla o Hospital da Santa Casa da Misericórdia de Setúbal e a Cruz Vermelha Portuguesa de Setúbal, cujos acessos são independentes quer pela fachada principal e quer pela fachada lateral direita. É um edifício de arquitetura civil barroca, pombalina, rococó e neoclássica, onde as fachadas são planas, de tradição pombalina, com ornamentação barroca nos frontões dos vãos, e onde se destaca uma escadaria barroca.

A poucos metros, temos o Largo Francisco Soveral, antigo Largo da Ribeira Velha, onde se visualiza o Postigo da Ribeira, enquadrado num edifício do séc. XVIII e que faz a transição interna da Avenida Luísa Todi para este Largo.

Na zona situada a nascente encontramos a Igreja de Santa Maria da Graça, classificada como Imóvel de Interesse Público. Trata-se de uma Igreja Paroquial, construída na segunda metade do séc. XVI no lugar da primitiva igreja medieval e é caracterizada por apresentar uma grande sobriedade no desenho dos vãos e simplicidade decorativa. Em frente a esta igreja localiza-se a antiga Confraria dos Navegantes e Pescadores da Vila de Setúbal, atualmente chamada por a Casa do Corpo Santo, classificado como Monumento de Interesse Público e edificado no século XVIII, junto a um troço da muralha medieval.

Muito perto situa-se a Casa de Bocage, classificado como imóvel de interesse municipal e o edifício do Museu do Trabalho Michel Giacometti instalado numa antiga fábrica de conservas de peixe Perienes. Observa-se a Igreja Paroquial de São Sebastião, classificada como Imóvel de Interesse Público e que se destaca-pela sua conceção militar do século XVI.

Na zona poente temos o Bairro do Tróino, caracterizado ao nível morfológico por um traçado reticulado que define quarteirões estreitos e longos, com uma estrutura de propriedade muito pequena e com fachadas de dois a três pisos cuja composição arquitetónica contemplam janelas simétricas, varandas com gradis desenhados, cobertura em telha de aba e canudo, canudo e marselha, duplo beirado, óculos colocados ao nível dos pisos superiores, geralmente colocados no eixo das escadas, permitindo assim a sua iluminação.

Aqui encontramos a Casa das Quatro Cabeças atualmente designado por Monumento Interesse Municipal, de tipologia habitacional e comércio, representando a tipologia tradicional urbana característica dos séculos XVII e XVIII. Mais adiante a Praça Machado dos Santos onde se localiza o Palacete Feu Guião, também designado por Palácio do Adeantado, atualmente designado por Monumento de Interesse Municipal, edifício setecentista, com características austeras e funcionais adequadas ao estilo pombalino.

Subindo um pouco a Rua da Brasileira, a cerca de 50 metros, temos a Casa de Luísa Todi, atualmente designado por Monumento de Interesse Municipal, é um edifício setecentista, com dois pisos e uma estreita varanda no primeiro piso com uma guarda de ferro forjado ao estilo arte nova.

Em direção a sul, visualizamos Rua Vasco da Gama ladeada por edifícios na sua maioria de dois a três pisos, de configuração estreita e normalmente sem logradouros, que vai desembocar no Largo Dr. António Joaquim Correia, antigo Largo da Palmeira, onde existe uma palmeira centenária no seu centro. Aqui observa-se a Igreja de Nossa Senhora da Anunciada como Imóvel de Interesse Público e que remonta ao século XVI.

Destaca-se também na Praça Miguel Bombarda, um dos símbolos históricos em contexto urbano, o Convento de Jesus de Setúbal, classificado como Monumento Nacional e localizado no exterior da muralha medieval. A Igreja de Jesus integra o conjunto edificado do Convento, também classificado como Monumento Nacional assim como o Cruzeiro de Setúbal localizado no centro da Praça e também Monumento Nacional.

### *O Espaço Público em Setúbal*

O espaço público do centro urbano antigo de Setúbal configura-se por Ruas, Avenidas, Largos, Praças, becos e em alguns dos casos prolonga-se para o interior de quarteirões.

A artéria principal que estrutura o centro urbano antigo e que funciona como “passeio público” é a Avenida Luísa Todi.

Esta Avenida é considerada como um polo de atividades comerciais justificada pela existência de edifícios particulares com usos de comércio e serviços, e onde se localizam diversos edifícios públicos destinados ao uso cultural. Através do seu singular arranjo paisagístico composto por áreas verdes e trajetos pedonais intercalados com esculturas em bronze fundido, fontes, cafés com esplanadas e bancos que privilegiam a estadia, com percursos cicláveis, conjugados com a presença de feiras de antiguidades, velharias e artesanato é o local preferido pelos setubalenses conviverem.

Na Avenida Luísa Todi observa-se o espaço público da Praça José Afonso, onde se localizam o Auditório José Afonso e a Casa do Largo. Neste espaço público concentra-se variados eventos, desde populares como a festa da sardinha como eventos culturais relacionados essencialmente com concertos de música. Caracteriza-se pela sua amplitude e por ser um local de reunião de população jovem ou para a terceira idade que utilizam os bancos para estadia junto à fonte de água.

Outro espaço público que se destaca pela sua amplitude é a Praça do Bocage. Neste Largo localiza-se o edifício dos Paços do Concelho. Caracterizado por ser um Largo com uma exposição solar que favorece a estadia e a permanência nas esplanadas dos inúmeros cafés que se prolongam sobre o Largo. Funciona, em simultâneo, como zona de

passagem, de convívio e de contemplação ao edificado envolvente, destacando-se a Igreja Matriz de São Julião ou estátua do Bocage que se encontra no centro do Largo.

Interligado pelas Rua Serpa Pinto ou pela Rua Álvaro Castelões estabelece-se a ligação física com o Largo da Misericórdia. Nesta passagem pela Rua empedrada com pedras da calçada coloridas com desenhos observam-se as flores das varandas e a rede de pescador que cobre o céu e se prende nas fachadas dos prédios de volumetrias de dois a três pisos. Sobre esta rede, que funciona como suporte, visualizam-se guarda chuvas abertos de várias cores e padrões que criam algum dinamismo à Rua. Esta Rua direciona-se para o Largo da Misericórdia. Mas antes de lá chegarmos, visualiza-se o antigo Largo da Ribeira Velha, onde se visualiza o Postigo da Ribeira e que faz a transição interna para a Avenida Luísa Todi. Atualmente chama-se Largo Francisco Soveral e é caracterizado por possuir um grande dinamismo, em especial por população jovem que se concentram ao redor da árvore centenária que se encontra no centro da Praça. O projeto de requalificação urbana fez questão que o ponto fulcral do projeto fosse a preservação desta árvore pela sua antiguidade e especialmente pela sua magnitude e presença no local. Após a conclusão deste projeto verificou-se uma evolução ao nível da conservação e reabilitação do edificado que contemplou a alteração das cores das fachadas, melhoramento de caixilharias de janelas e portas, colocação de flores nas janelas e varandins, na propagação de restaurantes e cafés com esplanadas que, no seu conjunto, transformou este Largo num espaço muito mais dinâmico.

Chegando ao Largo da Misericórdia, verifica-se que este espaço público se encontra muito dinamizado, devendo parte desta dinamização ter tido origem no projeto de requalificação urbana muito recente onde foi introduzido no pavimento várias fontes colocadas sob uma quadrícula metálica pedonal, árvores, bancos para estadia e uma escultura. Várias sensações relacionadas com o bem-estar estão aqui patentes: o barulho da água, os passarinhos nas árvores, as crianças a brincar nas fontes e a música de fundo colocada pela autarquia. Este espaço possuía algumas esplanadas e comércio, contudo tratava-se de uma zona de mera passagem. Atualmente, além de zona de passagem, aumentou os seus percursos pedonais e passou a albergar espaços de lazer e estadia proporcionadas não apenas pela recente intervenção no espaço público, assim como pela propagação de esplanadas e novos cafés e restaurantes existentes.

Na zona situada a poente, observa-se o bairro do Tróino, onde contempla vários espaços públicos que se destacam, como a Praça Machado dos Santos, a qual se encontra praticamente ladeada por espaços de restauração e esplanadas que ocupam quase toda Praça e que o torna um elemento crucial para a contribuição do dinamismo neste bairro; e

a Rua Vasco da Gama que vai desembocar no espaço público do antigo Largo da Palmeira e atual Largo Dr. António Joaquim Correia, onde existe uma palmeira centenária no seu centro. A intervenção nestes espaços públicos incidiu na colocação de novos pavimentos em calçada à portuguesa e passeios e regularização de esplanadas e estacionamento.

Destaca-se também o espaço público da requalificada Praça Miguel Bombarda associada ao edifício do Convento de Jesus conservado, que incorpora a Igreja de Jesus, que se traduz num importante exemplo de revitalização urbana e que teve um grande impacto na população local.

### ***Estratégias e Ações de Revitalização em Setúbal***

Ao nível das Estratégias e Ações de Revitalização o Município de Setúbal tem apostado em diversos Programas com incidência na zona do Centro urbano com o intuito de propagar a conservação do parque edificado do centro urbano.

Neste contexto importa destacar um conjunto de operações e intenções que contribuem para que o concelho se afirme cada vez mais na Área Metropolitana de Lisboa, conseguido através da criação de uma conjuntura marcada diferenciação e qualificação urbana direcionada para a competitividade, modernidade e capacidade de atração de atividades.

São exemplos disso, o Programa de Apoio à Modernização do Comércio (PROCOM), que decorreu no período de 1997 a 1999, e veio financiar, em parceria da Autarquia e a Associação do Comércio e Serviços do Distrito de Setúbal, um conjunto vasto de intervenções no centro urbano (entendido na ótica mais confinada da sua Baixa Comercial).

Com o objetivo de ser adotada uma estratégia integrada de regeneração urbana dirigida ao Centro Urbano de Setúbal surge em março de 2009 o Programa Integrado de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Setúbal (ReSet) visível na Figura n.º 63, foi desenvolvido no âmbito de uma candidatura, liderado pela Câmara Municipal de Setúbal, ao Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN) para intervenção nas áreas que incluem os núcleos da Baixa Comercial, Palhais, Fontainhas, S. Domingos e Tróino/Fonte Nova, conforme se mostra na Figura n.º 64.



**Figura n.º 63.** Programa Integrado de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Setúbal (ReSet).



**Figura n.º 64.** Planta com indicação dos projetos abrangidos pelo Programa ReSet.

Este programa veio reconhecer o processo de desvitalização urbanística, económica e social que se verificava no centro urbano desde 1994-1995 aproximadamente, e que seria consequência das transformações que se tinham vindo a registar na sua envolvente territorial e por não existências de ideias para resolução de problemas dessa nova conjuntura.

Em 2001, surge o Programa POLIS Setúbal que assentava na conceção de um conjunto de projetos estruturantes com uma grande componente urbanística e ambiental, sendo o objetivo primordial estabelecer a relação entre o centro urbano de Setúbal e o rio Sado, potenciando as dinâmicas associadas às dimensões da cultura, lazer, animação e turismo, respeitando as origens portuárias e industriais.

Pode dizer-se que a intervenção do Polis de Setúbal estabeleceu-se, fundamentalmente, sobre uma base de quatro linhas de força, isto é:

- A ligação da cidade ao rio;
- A revitalização urbana;
- A dimensão ambiental;
- A dimensão da cultura, lazer e turismo;
- A salvaguarda da tradição portuária e industrial da cidade

No âmbito deste programa inclui-se o projeto de requalificação da Avenida Luísa Todi iniciado em 2002 e o Projeto do Auditório José Afonso implantado na Praça José Afonso, junto à Avenida Luísa Todi e inaugurado em 2005.

Concebido de forma articulada com o Programa POLIS, surgia o Programa Integrado de Valorização da Zona Ribeirinha de Setúbal (PIVZRS). Direcionado para uma

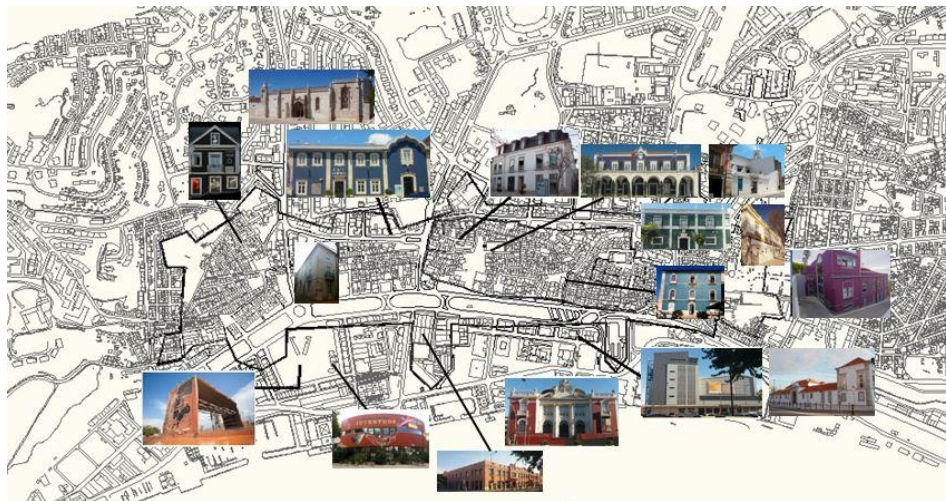
visão estratégica integrada da frente ribeirinha veio estabelecer uma relação entre o centro urbano e o rio, consolidado em protótipos rigorosos de qualidade urbana e ambiental.

Assim e no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN), a Comissão Diretiva do Programa Operacional Regional de Lisboa aprova a candidatura da Câmara Municipal de Setúbal ao desenvolvimento desta zona ribeirinha situada a poente, correspondendo a uma candidatura ao instrumento “Parcerias para a Regeneração Urbana” do *Programa Operacional Regional de Lisboa [POR Lisboa]* da Política de Cidades Polis XXI.

O conjunto de Projetos do PIVZRS foi financiado por recursos do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), disponibilizados ao abrigo do instrumento de política deste instrumento e por fundos da respetiva contrapartida nacional.”

Com o objetivo de restituir a área ribeirinha situada a poente ao centro urbano, que inclui a Praia da Saúde e restos de estaleiros e embarcações navais devolutos, era manifesta a vontade de transformar toda esta área degradada numa zona funcionalmente integrada no sistema urbano e nos espaços públicos, transformando-se num acréscimo de equipamentos, de funções e de serviços de qualidade.

Assim surgiu o projeto do Parque Urbano de Albarquel (PUA), constituído por uma área verde urbana com 3,5 hectares projetado ao longo do rio. É com este propósito que emergiram um conjunto de Projetos tais como a Requalificação Urbana da Frente Ribeirinha Poente de Setúbal que inclui a Praia da Saúde, a Requalificação Urbana de Espaços Públicos no conjunto urbano do Largo da Palmeira/Rua Vasco da Gama/Largo da Fonte Nova/Praça Marquês de Pombal, a Remodelação dos Equipamentos de Apoio à Restauração em via Pública localizado no eixo da Avenida Luísa Todi/Fontainhas, a criação e instalação da Casa da Baía de Setúbal, a Requalificação e Modernização do Mercado do Livramento e a Ampliação e Modernização do Fórum Municipal Luísa Todi.



**Figura n.º 65.** Planta do Centro Urbano com indicação da localização dos equipamentos culturais (planta elaborada pela autora).

Este programa contempla também ações estratégicas complementares que incidiam na conceção e construção do Passeio Ribeirinho de Setúbal, na Conceção e na Instalação da Escola de Hotelaria e Turismo de Setúbal.

Constate-se que este programa veio criar as condições necessárias para transformar a zona ribeirinha de Setúbal, mas a requalificação desta área já tinha sido iniciada pela criação do Parque Urbano de Albarquel, inaugurado em 2008, no contexto do Programa Polis.

O projeto de requalificação urbana de espaços públicos do conjunto do Largo da Palmeira, da Rua Vasco da Gama, do Largo da Fonte Nova e da Praça Marquês de Pombal, que constituem o antigo e típico Bairro do Tróino.

Através do programa PIVZRS é promovida a requalificação destas Praças, pela melhoria do estado de conservação do edificado.

Deverá salientar-se que a melhoria do estado de conservação ao nível exterior também teve a contribuição do programa de beneficiação de imóveis intitulado por “*Setúbal Mais Bonita 2014*” o qual, face ao seu sucesso veio a repetir-se até 2019.

Este programa veio promover a beneficiação de fachadas promovida pela mão-de-obra gratuita dos trabalhadores da Câmara Municipal de Setúbal e residentes das respetivas casas. Os materiais foram cedidos por diversas empresas, conseguindo-se fazer uma franca melhoria no aspeto desta Rua. A iniciativa contemplou algumas fachadas da Rua Vasco da Gama e outras existentes no Largo Joaquim Correia com o qual emboca.

Neste Bairro, no Largo Fonte Nova salienta-se a existência do Palácio Feu Guião situado no Largo da Fonte Nova, sendo a sua época construtiva essencialmente do século

XVIII (persistindo ainda fachadas originais) encontra-se atualmente a ser reabilitado por particulares.

Face ao cenário existente em 2011 e comprovado pelos respetivos Censos, constata-se que o edificado carecia de obras não apenas de conservação ou beneficiação, mas sim de obras mais profundas que envolvem a consolidação estrutural e a introdução de espaços destinados à salubridade e adaptado às necessidades atuais.

Perante este cenário de um edificado em avançado estado de deterioração, a Câmara Municipal, com o objetivo de incentivar a conservação e reabilitação dos imóveis inseridos na delimitação da ARU, decidiu inverter esta situação através da criação de ideias que incentivassem à conservação desses imóveis associando, em simultâneo, à propagação de boas práticas construtivas.

Tratava-se de uma situação complexa de gerir, pois a ARU apresentava um edificado muito antigo e com uma grande densidade construtiva, com muitas carências ao nível de consolidação estrutural e adaptações interiores que integrasse instalações sanitárias e melhorias ao nível de infraestruturas de águas e esgotos ou outras especialidades técnicas.

Assim, a Câmara Municipal de Setúbal considerou arranjar uma base de dados onde procedeu à elaboração de fichas relacionadas com o estado de conservação do edificado. Estas fichas foram estruturadas em três partes distintas: a primeira parte incidia na identificação do proprietário e sua residência (muitas das vezes quem respondia ao inquérito era o arrendatário e havia necessidade de possuir a morada do proprietário, para posteriores comunicações); a segunda parte correspondia à análise do edifício ao nível arquitetónico, sendo este visualizado pelo exterior e interior, sempre que este fosse permitido; e a terceira parte que correspondia a um pequeno inquérito de satisfação, se o residente apreciava o local onde vive, quais os pontos positivos e negativos no local e o que sugere para que este seja melhorado.

Através destas fichas eram analisadas as patologias da construção, as tipologias e áreas dos compartimentos e, se estes possuíam áreas mínimas destinadas ao arejamento e iluminação permitida por lei, se existia (se possuem vãos com contato exterior), cozinha equipada ou se tinha pelo menos uma instalação sanitária de modo que os requisitos mínimos habitacionais fossem cumpridos. Em simultâneo, verificava-se o número de famílias que viviam nas habitações e averiguadas as condições de habitabilidade.

Neste contexto e de modo a estimular os proprietários para que recuperem imóveis localizados na ARU de Setúbal, eram divulgados os incentivos fiscais dispostos no Estatuto dos Benefícios Fiscais associados aos incentivos da Câmara Municipal.

Os incentivos fiscais constantes no Estatuto dos Benefícios Fiscais incidiam nas Isenção ou Minoração de IMI por 3 a 5 anos, consoante os níveis de conservação que consegue subir (2 a 3 níveis) mediante a avaliação de vistoria camarária do antes e depois da obra concluída e, em simultâneo a este incentivo poderiam usufruir da Isenção de Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT), a Isenção de Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), a dedução à coleta em sede do Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), a Tributação de mais-valias, a Tributação de rendimentos prediais, e a aplicação da Taxa reduzida de imposto sobre o valor acrescentado (IVA) para 6% no que respeita aos materiais aplicados e respetiva mão de obra.

No caso dos proprietários que tivessem usufruído destes benefícios fiscais e que passado o período ao qual se candidataram, poderão voltar a fazê-lo mediante novas obras e subida de níveis, usufruindo da renovação da Isenção do Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI).

Associado a estas vantagens o Município introduzia outros benefícios tais como a redução e isenção de algumas taxas antes aplicáveis ao nível de ocupação de via pública para colocação de andaimes, entrada de processos camarários para licenciamento de arquitetura e especialidades técnicas, taxas construtivas por metro quadrado, etc.

Porém, não existiam apenas incentivos, mas também penalizações para os proprietários dos imóveis degradados, em ruína ou devolutos, para os quais o imposto municipal era majorado.

De acordo com o estipulado pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (R.J.R.U.) o imposto municipal sobre imóveis é minorado sobre os monumentos nacionais ou de interesse público municipal, sobre os imóveis que se encontram em bom e excelente estado de conservação (após ação de reabilitação) e nos imóveis arrendados em bom estado de conservação.

No que respeita aos imóveis devolutos, em ruína ou degradados o imposto municipal será majorado.

O Quadro n.º 10 discrimina sucintamente como se processa a majoração/minoração:

### Incentivos e Penalizações para a Reabilitação Urbana

#### IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

Devolutos	Majoração +300 %
Ruínas	Majoração +300 %
Degradados	Majoração até 30 %
Monumentos Nacionais ou de Interesse Público Municipal	Minoração de 50 %
Bom Estado de Conservação	Minoração - 30 %
Arrendados em Bom Estado de Conservação	Minoração - 50 %
Excelente Estado de Conservação (após Ação de Reabilitação)	Isento de IMI por 5 anos + 5 anos

**Quadro n.º 10.** Imposto Municipal sobre Imóveis de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (R.J.R.U.).

Face a estes incentivos o estado consegue numa estratégia concertada de parceria com os privados revitalizar as cidades em especial as zonas ARU.

### ***A Arquitetura na Revitalização Urbana de Setúbal***

De modo a justificar a escolha por esta cidade como bom exemplo de Revitalização Urbana e para um maior entendimento sobre as estratégias interventivas ao nível do edificado e do espaço público, foram elaborados dois tipos de fichas de intervenção: a ficha de caracterização do edificado relacionado com a conservação/reabilitação urbana e a ficha do desenho urbano relacionado com a requalificação urbana de espaços públicos/privados.

A Ficha de Caracterização do Edificado incide na arquitetura, ao nível das obras de conservação, beneficiação e reabilitação do edifício, e está estruturada em três partes distintas:

- a primeira parte destinada à identificação do imóvel contemplando a morada e planta de localização, época de construção, o tipo de arquitetura e, quando existam dados disponíveis, são indicadas as áreas de implantação e construção respetivas;
- a segunda parte incide numa contextualização ao nível ambiência/valor histórico e arquitetónico e a caracterização do imóvel;

- a terceira parte incide na apresentação de imagens do edifício antes e após as obras de conservação/reabilitação e consequente avaliação do estado de conservação atual, ao nível geral do rés do chão e pisos superiores, estrutura portante, cobertura, elementos salientes (varandas, antenas, etc.), paredes exteriores, interiores, instalações/serviços e salubridade, avaliados segundo os seguintes critérios: Excelente (E), Bom (B), Satisfatório (S), Mau (M), Ruína (R). Nesta terceira parte é ainda pormenorizado o exterior do edifício ao nível dos materiais aplicados ao nível da cobertura, das chaminés ou na designação de “outros” onde poderão ser contemplados pisos recuados, águas-furtadas, trapeiras, etc.

As fachadas exteriores são aqui também caracterizadas os materiais aplicados ao nível dos paramentos, cunhais, socos, varandas e cantarias, os vãos, e a caixilharia.

Após análise das fichas realizadas no âmbito da avaliação do imóvel conservado / reabilitado no centro antigo de Setúbal, verifica-se que quase todas as intervenções no edificado foram de âmbito municipal e que, na sua maioria, os imóveis apresentam excelente estado de conservação pelo exterior e interior.

Ao nível do sistema construtivo, e considerando que na formação geológica do centro urbano predomina a argila e os depósitos arenosos, as edificações assentavam em paredes mestras compostas por alvenaria de pedra e tijolo com espessura aproximada entre os 0,70m e 1metro, sendo alguns dos casos em que as alvenarias eram de pedra aparelhada.

A estrutura interna em barrotes tem cerca de 0,06m de espessura e paredes interiores em tabique e os pavimentos geralmente de madeira com barrotes que descarregam nas paredes.

As coberturas apresentam uma geometria dos telhados tradicionais com duas, três e quatro águas, sendo mais comum os telhados com quatro águas e são revestidas a telha mourisca de Palença, sobre estrutura de madeira, por vezes em asnas; com beirado e sub-beirado ou cimalha; com telha Marselha, sobre madeiramento e remate em platibanda e com mansardas, trapeiras e águas-furtadas para uso do desvão - aparecem revestidas a telha cerâmica.

As chaminés de desenho muito específico, de torre alta e forma retangular afunilando ligeiramente no sentido transversal e com capeamentos em telha mourisca.

Ao nível tipológico observam-se edifícios definidos pelo seu desenvolvimento em solução horizontal com fachadas largas, compostas normalmente por rés-do-chão e um ou dois andares superiores, com numerosas portas e janelas.

Ao nível arquitetónico observam-se fachadas compostas por vãos com várias dimensões, algumas das janelas apresentam-se com quadrícula variadas e portadas interiores, janelas de peito e sacada de abrir; sendo grande parte delas em madeira de casquinha pintada.

As cantarias em pedra calcária e algumas em brecha da Arrábida normalmente com dimensões entre 15 e 22cm, emolduram as portas e janelas

Observam-se cunhais em pedra ou por vezes em massa, beirados em massa, alguns com sub-beirado, cimalha ou cachorros, no remate inferior, os parapeitos de guarnição em pedra com sobreposição de peito em madeira ou quando adulterados são em pedra mármore, aparecem por vezes “meias guardas” em ferro fundido ou forjado.

Os varandins e varandas sobressaem das fachadas com gradis trabalhados e foram pintados com esmaltes sintéticos e acrílicos.

Quanto às madeiras e gradis metálicos das varandas, foram pintados com esmaltes sintéticos e/ou acrílicos.

As portas exteriores são na sua maioria simples de grande sobriedade tradicional, mas existem outras em edifícios de maior importância o vão de entrada apresenta maior complexidade ao nível do recorte e desenho.

São de madeira até aos cinco milímetros de espessura, largas, com duas folhas, e inclui uma pequena abertura preenchida por um rendilhado em ferro forjado e utilizado algumas vezes como bandeira onde se visualiza por vezes a data da sua construção, com ferragens, dobradiças de leme e fechaduras de anilhar embutidas ou à face.

Quanto às fachadas já conservadas denota-se que em algumas delas não foram aplicadas as argamassas adequadas à base de cal e que nos paramentos foram utilizadas tintas impermeáveis ao vapor de água, pelo que não deixam “respirar” as paredes e que em muitos dos casos não aplicam as texturas semelhantes às tradicionais.

### *A Iniciativa Pública na Reabilitação do Edificado*

Com o objetivo de dinamizar o centro urbano, o Município de Setúbal tem tido o propósito de valorizar e preservar o seu edificado municipal com vista a contribuir para a melhoria da paisagem urbana, na expectativa de vir assim a atrair mais investimentos e mais turismo para a cidade.

São visíveis os edifícios de âmbito municipal conservados e reabilitados onde houve a pretensão de conservar os elementos arquitetónicos mais relevantes e que assinalam as origens dos edifícios.

Como consequência destas atitudes camarárias a conservação e beneficiação dos edifícios fez-se propagar, associada às boas práticas construtivas, e assim, passou a estar incutida uma vontade pró-ativa dos particulares em tratar também dos seus imóveis.

Em seguida listam-se um conjunto de edifícios municipais que foram alvo de intervenções ao nível da Reabilitação e que importa aqui salientar, dada a sua relevância no âmbito deste trabalho. É feita referência à existência de fichas do edificado nos ANEXOS II onde é demonstrado o “antes” e “depois” do edifício após ser alvo de obras de conservação e reabilitação urbana, abrangendo o seu enquadramento local, o seu valor histórico, caracterização pormenorizada da sua arquitetura ao nível exterior e a avaliação do seu estado de conservação.

Descrevem-se alguns dos edifícios considerados relevantes por promover dinâmicas no centro urbano de Setúbal, nomeadamente a conservação e reabilitação do imóvel do Baluarte de Nossa Senhora da Conceição ou Baluarte do Cais ou mesmo do antigo Quartel do Onze, na Avenida Luísa Todi. Esta antiga estrutura militar construída em meados do Século XVIII, foi reconvertido para a instalação da nova Escola de Hotelaria e Turismo de Setúbal (ver ANEXOS II – Ficha n.º A37). O projeto preservou ao máximo as memórias do edificado e veio contribuir para a deslocação de população jovem a esta zona antiga do centro urbano.



**Figura n.º 66.** Escola de Hotelaria e Turismo de Setúbal. Fonte: Autora. Maio de 2019.

O edifício do Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal (ver ANEXOS II – Ficha n.º A38), na Avenida Luísa Todi n.º 162, cujas obras de beneficiação tornaram o edifício mais apelativo e que contribui para a valência cultural através da visita ao museu relacionado com o património local construído e arqueológico.



**Figura n.º 67.** Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal. Fonte: Autora. Maio de 2019.

A Biblioteca Municipal (ver ANEXOS II – Ficha n.º A39) na Avenida Luísa Todi n.º 188, também foi alvo de obras de conservação ao nível interior e exterior, sendo alterada a sua cor de branco para a cor verde escuro, preservadas as cantarias e cunhais, assim como a cobertura em telha cerâmica e beirados. Esta alteração de cor traduziu-se num destaque do edifício na Avenida Luísa Todi.



**Figura n.º 68.** Biblioteca Municipal de Setúbal. Fonte: Autora. Maio de 2019.

Na Avenida Luísa Todi n.º 61 – 67, surge o antigo Cineteatro Fórum Luísa Todi e atual Fórum Municipal (ver ANEXOS II – Ficha n.º A40) foi intervencionado com obras de ampliação e modernização exterior e interior, facultando o acesso a espetáculos. Ao nível exterior foram preservadas as linhas geométricas simples características da arquitetura civil e modernista que o destacam.



**Figura n.º 69.**Fórum Municipal Luísa Todi. Fonte: Autora. Abril de 2017.

No sentido poente do lado sul da Avenida Luísa Todi temos no n.º 468, o edifício da Casa da Baía (ver ANEXOS II – Ficha n.º A41), atual posto de turismo municipal. O edifício foi intervencionado ao nível exterior, através da manutenção das fachadas que assinalam a arquitetura religiosa do séc. XVIII.



**Figura n.º 70.**Casa da Baía. Fonte: Autora. Abril de 2018.

A intervenção abrangeu a preservação das cantarias originais e caixilharias das portas e janelas, sendo a alteração com maior relevância exterior a alteração da cor amarela para a cor azul escura. Ao nível interior as alterações são mais profundas, sendo efetuada uma reformulação interna profunda adaptada às novas funções de turismo, nomeadamente receção, loja de vinhos e produtos locais, café e restaurante com os respetivos espaços de esplanada exterior e espaço de lazer interior, galeria de exposições e salas para aluguer destinadas a formação e exposições temporárias.

No seguimento da Avenida, pontuada por edifícios com a mesma volumetria, até chegarmos ao Mercado Municipal do Livramento (ver ANEXOS II – Ficha n.º A42) localizado na Avenida Luísa Todi n.º 163.



**Figura n.º 71.**Mercado Municipal do Livramento. Fonte: Autora. Abril de 2020.

As obras de conservação incluíram a recuperação da fachada exterior preservando as fachadas exteriores com linhas retas com grande geometrismo ao estilo Arte Deco, com aspetos revivalistas e contemporâneos, a beneficiação da cobertura e, pelo interior, as estruturas de betão e ferro ao gosto da Arte Nova.

A fachada principal e laterais originais do edifício foram preservadas na sua íntegra, tendo sido feitas reformulações com incidência ao nível funcional e adaptado aos tempos atuais. No interior do mercado foram colocadas esculturas à escala humana alusivas à venda de peixe e que promovem dinâmicas importantes.

Neste Largo, existe ainda o edifício da Pousada da Juventude de Setúbal no n.º 24 e 25, atual Casa do Largo (ver ANEXOS II – Ficha n.º A43) mas destinada ao mesmo uso. Esta antiga Pousada de Juventude de Setúbal, encontrava-se muito desatualizada internamente e atualmente face às reformulações internas, apresenta uma imagem mais dinâmica e adaptada ao seu uso. Apresenta fachadas exteriores com aspeto renovado, com pinturas coloridas e desenhos alusivos aos jovens.



**Figura n.º 72.** Casa do Largo. Fonte: Autora. Maio de 2019.

Na subida da rua da Brasileira n.º 49 a 51, temos o edifício setecentista, a Casa de Luísa Todi (ver ANEXOS II – Ficha n.º A47), cujas obras de beneficiação tiveram em consideração as características originais do edifício quanto à preservação volumétrica no que respeita ao número de pisos, da preservação da estreita varanda no primeiro piso com gradis em ferro forjado ao estilo arte nova.

Na fachada principal foram projetados desenhos coloridos que chamam a atenção por quem passa. Aqui encontra-se instalado um centro destinado à música sinfónica e em homenagem à cantora lírica Luísa Todi.



**Figura n.º 73.** Casa de Luísa Todi. Fonte: Autora. Abril de 2017.

O edifício municipal da Casa do Bocage (ver ANEXOS II – Ficha n.º A48), na Rua Edmond Bartissol n.º 10 e 12, que sofreu intervenções profundas ao nível interior e que ao nível exterior preserva as fachadas originais, e onde contempla uma exposição sobre documentação acerca da vida do poeta Bocage.



**Figura n.º 74.** Casa do Bocage. Fonte: Autora. Abril de 2017.

Localizado no Bairro Tróino, na esquina da Rua Fran Paxeco n.º 44 com a Travessa do Carmo n.º 29, encontra-se o edifício municipal da Casa das 4 Cabeças (ver ANEXOS II – Ficha n.º A49), cuja intervenção preserva as características arquitetónicas dos séculos XVII e XVIII presentes nas suas fachadas que marcam a identidade do edifício. A utilização neste edifício veio introduzir o uso habitacional não permanente e destina-se a realojar temporariamente os arrendatários ou proprietários dos edifícios que façam obras de reabilitação do seu edifício.



**Figura n.º 75.** Casa das 4 Cabeças. Fonte: Autora. Maio de 2019.

O edifício Municipal dos Paços do Concelho (ver ANEXOS II – Ficha n.º A44) onde se localiza a Câmara Municipal de Setúbal, que sofreu obras de beneficiação e alteração que contemplaram a preservação das características da arquitetura civil pública, que incluiu a alteração cromática das fachadas exteriores, passando da cor rosa para a cor a roxa.



**Figura n.º 76.**Edifício Municipal dos Paços do Concelho Fonte: Autora. Maio de 2019.

O edifício da Casa da Cultura (ver ANEXOS II – Ficha n.º A46), localizado na Rua Detrás da Guarda n.º 26, muito perto da Praça do Bocage, foi totalmente reformulado ao nível interior. As fachadas originais foram preservadas, destacando-se a colocação de trapeiras revestidas a zinco na cobertura. É considerado um polo de referência para a concentração cultural relacionado com a temática da música, cinema, teatro, dança e fotografia, com espaços físicos próprios para a partilha cultural.



**Figura n.º 77.**Casa da Cultura. Fonte: Autora. Abril de 2017.

Sob o número de polícia 119 na Avenida Luísa Todi, surge o antigo Banco de Portugal atualmente reabilitado e destinado à Galeria de Arte Municipal (ver ANEXOS II – Ficha n.º A50).

O edifício municipal da Galeria Municipal preservou as fachadas com características revivalistas e as influências manuelinas e barrocas com elementos decorativos do estilo Arte Nova, que também sofreu alteração de cor para a cor vermelho sangue de boi e preservadas todas cantarias, cunhais e caixilharias dos vãos de janelas e portas.

Foi introduzida na zona de entrada uma rampa de acesso a pessoas com mobilidade condicionada.



**Figura n.º 78.**Galeria de Arte Municipal. Fonte: Autora. Abril de 2018.

O edifício da Casa do Corpo Santo (ver ANEXOS II – Ficha n.º A51) localizado na Rua do Corpo Santo n.º 28 a 29, foi edificado no século XVIII e sofreu obras de conservação. É onde se localiza o Museu do Barroco e onde integra uma exposição permanente com a coleção de instrumentos de ciência náutica.



**Figura n.º 79.**Edifício da Casa do Corpo Santo. Fonte: Autora. Maio 2019

Na generalidade, verifica-se que na conservação do património edificado existe um cuidado em preservar memórias antigas incutidas especialmente nessas fachadas, através dos elementos arquitetónicos associadas às boas práticas construtivas. A preservação desses elementos vai ao ínfimo pormenor, desde o rendilhado em ferro forjado das portas, das suas bandeiras, da quadrícula das janelas, os respetivos emolduramentos em pedra, da combinação das cores na fachada com a caixilharia, onde incluem cores diferenciadas entre os aros fixos e móveis, o cuidado da preservação das trapeiras e/ou inclusão de trapeiras com volumetrias idênticas às pré-existências, o desenho dos gradis das varandas, o desenho da cobertura, o tipo de telha, os beirados e sub-beirados, os perfis das cornijas, o desenho dos algerozes e funis, etc.

### *A iniciativa Privada e os Apoios na Reabilitação do Edificado*

Ao nível da iniciativa privada listam-se alguns dos imóveis intervencionados no âmbito da conservação e reabilitação urbana, e que preservaram ao máximo as características formais exteriores e interiores do edificado.

Como exemplo observa-se a primitiva Igreja Matriz de São Julião (ver ANEXOS II – Ficha n.º A45) que se encontra implantada na Praça do Bocage, que contemplou obras de beneficiação, preservando a sua traça original desde a sua época de edificação no século XIII.



**Figura n.º 80.** Igreja Matriz de São Julião. Fonte: Autora. Junho de 2016.

Também o edifício da Sociedade Cultural e Recreativa Capricho Setubalense (ver ANEXOS II – Ficha n.º A53) vem pontuar este Largo da Misericórdia, também este marcado pela alteração de cor exterior de branco para a cor azul escura. As alterações também incidiram ao nível interior que se encontrava em mau estado de conservação.



**Figura n.º 81.** Sociedade Cultural e Recreativa Capricho Setubalense. Fonte: Autora. Maio de 2019

Outro exemplo é o edifício do Restaurante “Sem horas” (ver ANEXOS II – Ficha n.º A52) localiza-se no Largo da Misericórdia n.º 56, surge com uma imagem renovada ao nível exterior, sendo preservada a linguagem arquitetónica original. Ao nível do piso térreo a loja de roupa transformou-se num espaço destinado à restauração e onde se localiza o restaurante “Sem Horas” com esplanada exterior virada para o Largo. A alteração da cor exterior veio contribuir para a existência de novas dinâmicas, naturalmente associadas ao projeto de requalificação urbana promovido para o local.



**Figura n.º 82.**Edifício do Restaurante “Sem horas” Fonte: Autora. Maio de 2019.

Também na Praça Machado dos Santos, no número 27 a 32, observa-se o Palácio Feu Guião (ver ANEXOS II – Ficha n.º A54), de propriedade privada, este edifício setecentista classificado pelas suas características ao estilo pombalinas, encontrava-se em avançado estado de deterioração durante muitos anos, e cuja intervenção contempla a preservação das fachadas exteriores e elementos internos marcantes da época.



**Figura n.º 83.**Palácio Feu Guião. Fonte: Autora. Abril de 2019.

Constata-se que alguns destes imóveis, à semelhança de reabilitação de outros imóveis implantados no perímetro delimitado pela ARU, usufruíram dos benefícios fiscais aplicáveis para esta área e que a iniciativa do particular em melhorar o aspeto exterior e interior das suas casas através de boas práticas construtivas tem um efeito propagador.

### ***O Desenho Urbano na Revitalização de Setúbal***

Ao nível do enquadramento territorial, a cidade de Setúbal localiza-se entre a bacia hidrográfica do Sado e o Parque Natural da Arrábida, sendo a sua morfologia urbana marcada pela influência do rio Sado.

A configuração destes espaços públicos e privados aliados à arquitetura funcionam como fortes coadjuvantes ao bem-estar da população, devendo conciliar os aspetos como acessibilidade e da ergonomia, assim como as valências que estimulam a parte sensorial como a exposição solar ao nível da luminosidade, os sons, os cheiros, a temperatura ou

mesmo o arejamento dos espaços. Todo este conjunto edificado gera comportamentos de reflexão, de curiosidade, de culto ou de segurança.

Em seguida listam-se por intermédio de Fichas relacionadas com o desenho urbano e consequente intervenção no centro urbano antigo e que importa aqui salientar, dada a sua relevância no âmbito deste trabalho.

Nas fichas de intervenção é feito menção ao desenho urbano da Avenida Luísa Todi, cujo traçado se desenvolve paralelo ao rio Sado. Esta intervenção urbana, pelo programa POLIS, foi elaborada meticulosamente através de um estudo paisagístico incorporado no local, onde inclui áreas verdes com espécies arbóreas destinadas ao ensombramento, trajetos pedonais, percursos clicáveis, mobiliário urbano, fontes de água e esculturas.

A Avenida Luísa Todi (ver ANEXOS II – Ficha n.º D7) apresenta características morfológicas muito próprias e únicas no contexto da cidade, reunindo uma complexidade de elementos que a destacam dos demais. Havendo a intenção de preservar este espaço urbano através dos elementos da arquitetura e planeamento urbano ainda existentes, na salvaguarda do património edificado e na preservação do seu património imaterial, o que constitui a identidade da Avenida enquanto conjunto, esta foi requalificada no âmbito do Programa Polis.



**Figura n.º 84.** Imagem da Avenida Luísa Todi. Fonte: Autora. Abril 2016.

Através da execução de projeto paisagístico que abrange a extensão de toda a Avenida, onde são contempladas grandes áreas verdes conjugadas com mobiliário urbano propício à estadia. É como se tratasse de um “passeio Público” onde existem inúmeros eventos e acontecimentos caracterizando-se enquanto espaço de “existências” e “dinâmicas”. Mas não são apenas os espaços gerados por esta Avenida, mas sim os edifícios que a ladeiam e que a transformam num lugar ainda mais aprazível.

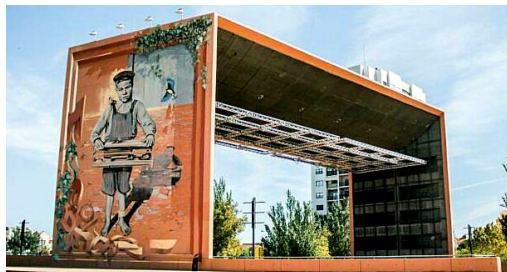
Ladeada por edifícios de arquitetura civil e vários monumentos que contribuem para a valorização patrimonial e cultural da cidade, é onde se encontram os edifícios da Biblioteca Municipal de Setúbal, o Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal, a Casa da Baía (atual posto de Turismo), a Galeria de Arte (edifício do antigo Banco de Portugal), o Fórum Municipal Luísa Todi ou o Mercado Municipal do Livramento que são considerados não apenas atrativos pela seu apeto estético conservado e que

mantém características da sua época de construção, mas essencialmente pelas atividades culturais que praticam, sendo considerados autênticos polos culturais que promovem a revitalização urbana.

No mesmo seguimento de rua, no sentido poente, chegamos à Praça José Afonso (ver ANEXOS II – Ficha n.º D8) caracterizado pela sua amplitude e por ser ladeado por edifícios na sua maioria dos finais do século XIX e inícios do século XX. Neste Largo encontramos o grande Auditório José Afonso destinado a auditório exterior, que se distingue pela sua escala e características arquitetónicas contemporâneas. Construído com uma estrutura em “pórtico” de grandes dimensões, e onde é possível assistir a peças de teatro, concertos de música no exterior e a Pousada da Juventude.



**Figura n.º 85.** Vista aérea da Praça José Afonso. 2018. Fonte: maps.google.com.



**Figura n.º 86.** Pórtico onde decorrem os espetáculos, localizado na Praça José Afonso. 2018. Fonte: Câmara Municipal de Setúbal

Continuando o percurso em direção à Praça do Bocage (ver ANEXOS II – Ficha n.º D10), observa-se a Praça mais imponente de Setúbal, existiram várias intervenções de âmbito municipal, destacando-se o edifício municipal dos Paços do Concelho, o edifício da Casa da Cultura, situado na Rua Detrás da Guarda, o edifício Municipal da Casa do Corpo Santo, o edifício da Casa do Bocage, o edifício do Museu do Trabalho Michel Giacometti, a Casa do Corpo Santo.



**Figura n.º 87.** Praça do Bocage. Fonte: Autora. Abril de 2014.

Trata-se de uma Praça ladeada de edifícios de dois a três pisos na sua maioria, sendo cêrceas relativamente pequenas que ao nível de espaço, promovem espaços iluminados grande parte do dia e propícios para esplanadas dos cafés e restaurantes.

A existência da Igreja de São Julião do Sec. XVIII classificada como Monumento Nacional assim como lojas tradicionais e modernas estimulam a passagem na Praça.

Os pavimentos em calçada à portuguesa com padrões coloridos compostos por pedra calcária de cores bege, brancas, rosas e pretas, colocadas estrategicamente em redor da estátua de Manuel do Bocage, de doze metros de altura, onde se observa um padrão de calçada original que recorre à simetria sob forma de espelho.

A conjugação arquitetónica composta pela preservação do edificado antigo, a escala destes edifícios faz promover espaços iluminados e propícios para esplanadas, o mobiliário urbano estrategicamente colocado, os desenhos geométricos e coloridos dos pavimentos, faz com que este espaço seja propício ao convívio e lazer da população.

Aliás, durante todo o dia poderá contabilizar-se centenas de pessoas a circularem nesta Praça.

O Largo da Misericórdia (ver ANEXOS II – Ficha n.º D11) é um Largo de configuração irregular, de menor amplitude que a Praça do Bocage. É delimitado por um edificado com uma volumetria de dois a três pisos e pontuado pelo edifício da Associação Sociedade Cultural e Recreativa Capricho Setubalense e pelo edifício do Largo da Misericórdia n.º 56 onde se localiza o restaurante “Sem Horas”. Cingido por edifícios de dois a três pisos, este Largo antes destinado essencialmente por ser uma zona de passagem passou a ser, após intervenção urbana, um Largo destinado à estadia e lazer



**Figura n.º 88.** Largo da Misericórdia requalificado. Fonte: Autora. Maio de 2019.

O projeto de requalificação urbana do Largo da Misericórdia incluiu a colocação de mobiliário urbano, uma fonte no pavimento, estatuária das meninas gordas, árvores floridas, incluindo a recolocação de pavimentos desenhados em calçada à portuguesa na forma de quadrículas, transformou este lugar anteriormente praticamente de passagem para um lugar propício ao lazer face à criação de novos usos, na sua maioria de restauração e lojas de roupa, e a adaptação de lojas obsoletas aos tempos modernos.

É considerada uma Praça muito acolhedora, cuja requalificação de espaços associada à reabilitação e conservação dos imóveis promove a revitalização urbana deste espaço.

A importância da intervenção no Largo Francisco Soveral (ver ANEXOS II – Ficha n.º D12), antigo Largo da Ribeira Velha, apresenta dimensões bem mais reduzidas, cujo projeto de requalificação introduziu como elemento fulcral a árvore centenária ao redor da qual foram desenhados elementos geométricos e colocado um banco de modo a dar ênfase à mesma.



**Figura n.º 89.**Largo Francisco Soveral. Fonte: Autora. Maio de 2019.

Foi também colocada uma estátua das “Meninas Gordas” para incentivar a estadia e o lazer que a Praça propicia. Consequentemente os cafés e espaços de restauração com esplanadas que envolvem esta Praça iniciaram o seu processo de modernização interior, colocação de esplanadas modernas e a conservação de fachadas, de modo a ser um elemento chave para obter clientes. Poderá verificar-se, especialmente ao final do dia, todos as esplanadas estão cheias de pessoas que retornam do seu dia de trabalho e usufruem desta Praça para o descanso e convívio. É uma Praça rodeada por um edificado, na sua maioria, com dois a três pisos à exceção dos que confinam com a Avenida Luísa Todi caracterizados por uma cêrcea superior.

Após a execução do Parque Urbano de Albarquel (ver ANEXOS II – Ficha n.º D13), veio despoletar vivências e práticas urbanas diferentes das habituais. A partir daí a

população começou a usufruir de uma área verde urbana com 3,5 hectares projetado ao longo do rio e usufruto dos equipamentos destinados a café-bar com esplanada, parque infantil, uma galeria de exposições e na zona mais elevada de um restaurante com vista panorâmica sobre Tróia.



**Figura n.º 90.** Parque Urbano de Albarquel. Fonte: Autora. Maio de 2018.

Outra intervenção de grande importância é a requalificação urbana da Frente Ribeirinha Poente de Setúbal (ver ANEXOS II – Ficha n.º D14), onde são incluídas a Praia da Saúde, a Requalificação Urbana de Espaços Públicos no conjunto urbano do Largo da Palmeira/Rua Vasco da Gama/Largo da Fonte Nova/Praça Marquês de Pombal e a Remodelação dos Equipamentos de Apoio à Restauração em via Pública localizado no eixo da Avenida Luísa Todi-Fontaínhas.

Esta zona ribeirinha está totalmente requalificada, desde o Parque Urbano de Albarquel até à Praia da Saúde têm o objetivo de estabelecer relações visuais e físicas entre a população e o Rio Sado. Estes projetos de requalificação urbana são enquadrados em projetos de arquitetura paisagista onde se incluem áreas verdes e espaços lúdicos para crianças e adultos, pequenos cafés com esplanadas direcionadas para o rio Sado e Tróia, que vieram estimular e vivificar estes espaços carregados de memórias relacionadas com indústria naval, mas que se encontravam obsoletos e sem interesse.



**Figura n.º 91.**Arranjo paisagístico da zona ribeirinha

Na direção poente temos o conjunto urbano requalificado do Largo da Palmeira, da Rua Vasco da Gama, do Largo da Fonte Nova e da Praça Marquês de Pombal (ver ANEXOS II – Ficha n.º D15), que constituem o antigo e típico Bairro do Tróino, apresentam espaços públicos requalificados através de arruamentos pavimentados, com diferenciação de materiais, arborização e espaços verdes tratados e novo mobiliário urbano.

O Largo Dr. António Joaquim Correia, antigo Largo da Palmeira, também de configuração irregular, de dimensões mais reduzidas que os anteriores Largos acima discriminados, é delimitado fisicamente por edifícios com dois a três pisos.



**Figura n.º 92.**Largo da Palmeira requalificado. Fonte: Autora. Maio de 2019.

Atualmente requalificado, este projeto baseou-se não apenas na preservação da palmeira centenária existente no centro da Praça, como todo o desenho foi projetado em seu redor. O projeto de requalificação teve o objetivo de regularizar os problemas relacionados com o estacionamento público e com a mobilidade urbana, conseguidos através de diferenciação de pavimentos, colocação de pinos que delimitam a passagem dos arruamentos e passeios públicos, ambos renovados.

Estando inserido num bairro de pescadores, existem inúmeros restaurantes com esplanadas sobre o Largo que contribuem para a estadia e convívio, assim como a proximidade da Igreja de Nossa Senhora da Anunciada teve também o seu impacto por tornar este espaço num local de contemplação

Além destas valências é considerado também um espaço de passagem pois faz a interligação com a rua Vasco da Gama que, por sua vez, conflui com a Praça Machado dos Santos, e onde se localiza o edifício setecentista Palácio Feu Guião e na subida da rua da Brasileira, o edifício da Casa Luísa Todi.

Também a Praça Miguel Bombarda (ver ANEXOS II – Ficha n.º D16) deverá ser evidenciada pelo positivo impacto que tem sobre o centro urbano de Setúbal. Apresenta uma configuração regular, onde se localiza o Convento de Jesus de Setúbal, e está requalificado desde 2020. Este Largo, era anteriormente utilizado apenas como zona de passagem pela sua falta de atratividade visual e física por se tratar de uma zona repleta de grafitis e utilizada apenas para o skate (apesar do seu uso não ser destinado a isso).



**Figura n.º 93.** Praça Miguel Bombarda. Fonte: Autora. Outubro de 2020

Atualmente o Largo apresenta um desenho urbano que contempla espaços verdes convidativos à estadia e funciona como um espaço contemplativo em redor do Cruzeiro de Setúbal localizado no centro do Largo e especialmente ao Convento e Igreja de Jesus atualmente beneficiados.

Outro projeto de grande impacto na cidade é o Jardim do Bonfim (ver ANEXOS II – Ficha n.º D17), é um parque verde de conceção modernista e é considerado um espaço recreativo para a população. Projetado como planta aproximadamente pentagonal, é constituído por um grande relvado com várias espécies arbóreas que criam zonas de sombra, rodeando uma área central aberta, bancos para estadia e café, que confere ao parque uma certa sensação de isolamento da agitação da cidade.



**Figura n.º 94.** Jardim do Bonfim. Fonte: Autora. Maio de 2019.

Uma outra intervenção que se encontra a decorrer e merece destaque é a obra do Parque Urbano da Várzea (ver ANEXOS II – Ficha n.º D18), sendo projetado numa área de dezanove hectares e propõe um conjunto de soluções destinadas ao usufruto público, com variados percursos pedonais que atravessam áreas verdes e áreas de recreio, contempla um lago artificial, uma quinta pedagógica, parques infantis, campos desportivos e de aventura, miradouros e quiosques. O objetivo primordial deste projeto é funcionar como uma enorme bacia de retenção de água na altura dos períodos com maior pluviosidade. Como tal, tem incutido uma forte componente ambiental direcionada para a sustentabilidade e a energia, conseguida através das linhas de água e das zonas naturalizadas que incluem uma galeria ripícola e um sistema de circulação de água que inclui a reutilização de águas pluviais em espelhos de água.



**Figura n.º 95.** Parque Urbano da Várzea. Fonte: Autora. Maio de 2019.

Este projeto vem aumentar a qualidade de vida no centro urbano de Setúbal, pois através da promoção de espaços verdes que contemplam áreas para caminhadas pedonais e ciclovias, assim como espaços de lazer vem aumentar a autoestima da população pela sua cidade e, em simultâneo, ser um atrativo para a população que aí ainda não reside.

Também decorre, em simultâneo à obra do Parque Urbano da Várzea o projeto do Terminal Interface de Setúbal (ver ANEXOS II – Ficha n.º D19), inclui uma área de quase 3500 metros quadrados na zona da Praça do Brasil e consiste na construção do novo terminal rodoviário junto da estação ferroviária com capacidade para 14 autocarros, um parque de estacionamento subterrâneo com lotação para 117 lugares, e respetivas áreas e infraestruturas de apoio. O objetivo é congregar num único polo as opções de transporte coletivo rodoviário e ferroviário.



**Figura n.º 96.** Terminal Interface de Setúbal.  
Fonte: Câmara Municipal de Setúbal. Maio de 2019.

Mas a Câmara Municipal de Setúbal ainda prevê a construção de uma nova Biblioteca Municipal no Largo José Afonso e um resort na zona ribeirinha, localizado entre as áreas do Clube Naval Setubalense e da Docapesca, chamado de Marina na Doca das Fontainhas (ver ANEXOS II – Ficha n.º D20) e inclui uma marina, hotéis e novas ligações marítimas a Troia por integrar o Casino de Troia.



**Figura n.º 97.** Imagem do Projeto da futura Biblioteca Pública Municipal de Setúbal, a edificar no Largo José Afonso. Fonte: Câmara Municipal de Setúbal.

Mas a Câmara Municipal de Setúbal ainda prevê a construção de um resort na zona ribeirinha, localizado entre as áreas do Clube Naval Setubalense e da Docapesca, chamado de Marina na Doca das Fontainhas (ver ANEXOS II – Ficha n.º D20) e inclui uma marina, hotéis e novas ligações marítimas a Troia por integrar o Casino de Troia.



**Figura n.º 98.** Imagem do futuro projeto da marina de Setúbal.  
Fonte: <https://construir.pt/2018/03/02>

Várias intervenções ao nível do espaço urbano foram concebidas no centro urbano de Setúbal. O primeiro passo para a conceção de espaços inteligentes é a preservação de vivências urbanas locais e que estimule a motivação da participação das populações na salvaguarda do seu património enquanto identidade coletiva, que resultam na promoção de dinâmicas locais muito próprias.

Porém, estas dinâmicas são geradas quando todo este processo de reabilitação e revitalização se conjuga em simultâneo.

### ***Em Busca de uma Identidade em Setúbal***

O centro urbano de Setúbal tem apresentado uma evidente evolução ao nível da revitalização urbana conseguida através de estratégias concertadas que têm resultado num centro urbano mais dinâmico, o que se traduz numa melhor qualidade de vida.

Mas, ao longo das últimas décadas o tecido urbano tem sofrido um contínuo processo de desvitalização urbanística, funcional, económica e social, materializado sob a forma de problemas e patologias bastante diversas.

Neste âmbito e para combater esta desvitalização o Município de Setúbal tem apostado na valorização e reabilitação do espaço público e dos equipamentos municipais, através de grande investimento municipal e da utilização de diversos fundos comunitários. Vários passos consistentes foram dados no sentido, da opção estratégica, de dar prioridade à reabilitação urbana, prevista no âmbito da Revisão do Plano Diretor Municipal.

O Município optou por uma estratégia onde se debruçou o aproveitamento de edifícios antigos, na sua maioria municipais, ao qual promoveu a sua preservação e/ou reabilitação destinados a usos necessários para a melhoria da qualidade de vida da população, localizados estrategicamente, ou seja, considerados como edifícios âncora no processo de revitalização deste centro urbano.

As aplicações destas estratégias irão multiplicar os ganhos alcançados ao nível da revitalização urbana, pois a reabilitação de um edifício onde são utilizadas as boas práticas de construção e observação do que resulta dessa reabilitação irá propagar-se para os proprietários que, conseqüentemente, reproduzirão nas suas casas. Ou seja, de forma

espontânea os proprietários unir-se-ão para beneficiar as suas casas, pois a imagem que gostaram de observar irá conseqüentemente repercutir-se.

Mas, e tal como outros centros urbanos antigos, a zona histórica de Setúbal possui um carácter de núcleo, caracterizado não apenas pelo seu carácter físico demonstrado pela sua morfologia urbana, pelas suas ruas sinuosas, avenidas e cruzamentos que desembocam em Largos e Praças, entre outros elementos da urbanidade que constituem identidades e referenciais para a cidade.

A estratégia camarária incidiu na preservação da identidade do edificado através da manutenção dos elementos físicos da fachada dos edifícios antigos, conseguido pela preservação das fachadas exteriores e parte do interior que seria possível face ao avançado estado de degradação (como exemplo será a manutenção de tetos antigos pintados, das escadas em madeira, dos corrimãos em ferro, de representações de cenas da vida em painéis de azulejos), obviamente adaptado aos tempos atuais, fazendo perpetuar as memórias do passado.

Na via estruturadora referencial no centro urbano de Setúbal, a Avenida Luísa Todi, surgem várias referências arquitetónicas que a distinguem, sendo aqui referidas parte destas, tais como a Galeria de Arte Municipal, o Mercado Municipal do Livramento, o Fórum Municipal Luísa Todi, a Casa da Baía, a Biblioteca Municipal de Setúbal, a Escola de Hotelaria e Turismo de Setúbal, Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal.

Também na Praça do Bocage, se destaca o edifício dos Paços do Concelho, a Igreja de São Julião e a Casa da Cultura, ou na Praça José Afonso, a referência principal é o pórtico do Auditório José Afonso, seguindo-se da Casa do Largo (antiga Pousada da Juventude).

Os referenciais arquitetónicos, no Largo da Misericórdia, como o edifício da Associação Sociedade Cultural e Recreativa Capricho Setubalense, o edifício do Largo da Misericórdia n.º 56 onde se localiza o restaurante “Sem Horas”. Neste espaço público o ambiente gerado pelas fontes provenientes do pavimento, pelo som dessas fontes, associado à iluminação gerada pela volumetria dos três pisos que a cercam e naturalmente a conjugação do edificado onde parte dos elementos mais importantes de fachada são preservados, criam sinergias importantes e que vão ao encontro da identidade e memórias locais.

Também a requalificação urbana do Largo Miguel Bombarda, há tanto tempo ambicionada, integra agora espaços verdes conjugado com o restauro do Convento de Jesus, que se assume como mais um local de estadia e lazer e que traduz o carácter do

setubalense. Ou, no Largo da Palmeira, onde existe uma palmeira centenária no seu centro e delimitada por um património também agora conservado, resultante do efeito propagador da reabilitação do edificado.

Outros exemplos Casa de Luísa Todi, Casa do Bocage, Casa das 4 Cabeças, Edifício da Casa do Corpo Santo, ou a requalificação urbana da zona frente ribeirinha e o parque urbano de Albarquel que proporcionam momentos de convívio.

A conjugação arquitetónica destes espaços, compostos pela preservação e reabilitação do edificado antigo, a escala destes edifícios faz gerar espaços iluminados adequados a esplanadas, conjugando o mobiliário urbano colocado estrategicamente, os desenhos geométricos e coloridos dos pavimentos, faz com que este espaço funcione como mais um ponto de encontro da população e que contribui para a reconstrução da identidade local.

A preservação de vivências urbanas é o ponto fulcral para a revitalização dos centros urbanos, sendo por isso necessário que a população seja instigada a proteger o seu património enquanto identidade coletiva.

Poderá afirmar-se que os habitantes do centro urbano de Setúbal possuem uma identidade muito marcante e laços muito fortes relacionados com a defesa e preservação do seu centro urbano, em particular a zona antiga da cidade.

### **3.3. CASO DE ESTUDO DE AVEIRO**

Este Capítulo tem como objetivo apresentar o caso de estudo de Aveiro, a partir da análise dos dados recolhidos na área de estudo selecionada e que corresponde à área delimitada pela Área de Reabilitação Urbana de Aveiro, face à quantidade e aparente qualidade das intervenções.

Apresenta-se, numa primeira parte, uma breve descrição e análise do centro urbano no seu todo e em particular da área delimitada ao estudo. Em seguida, caracterizam-se as três componentes urbanas: o edificado, o espaço público e a imagem da cidade, a partir de uma análise de dados históricos, e estatísticos de forma a permitir estabelecer um diagnóstico prospetivo da situação prévia à intervenção na cidade.

Na segunda parte, face a um diagnóstico da situação vivenciada, expõe-se as estratégias, políticas e ações de Revitalização Urbana que foram implementadas pelo município de Aveiro.

A terceira parte apresenta e sistematiza o conjunto de intervenções de cariz público e depois as de iniciativa privada, uma vez que, em conjunto produzem uma visão mais completa da estratégia concertada do estado, em implementar a Revitalização Urbana neste concelho.

A quarta e última parte deste capítulo, passa por uma análise sistemática dos dados recolhidos em matéria de espaço contruído, de dados estatísticos, e de inquéritos, de forma a traçar um panorama sobre o resultado das ações de Revitalização Urbanas implementadas em Aveiro e de que forma contribuíram para a construção e manutenção da identidade do concelho.

#### ***Aveiro, a Cidade dos Canais***

Aveiro é uma cidade média portuária e situa-se na Região Centro, sub-região da Região de Aveiro. É a Capital do Distrito com o mesmo nome e abrange uma área territorial de 197,5 km<sup>2</sup> (Censos 2011). Inclui uma grande área de costa com a ria de Aveiro e possui um importante centro urbano portuário, ferroviário, universitário e turístico, com clima ameno e regular, apresenta uma população residente, segundo os dados dos Censos de 2011, de 78 450 habitantes.

Subdivide-se em dez freguesias: São Jacinto, Glória e Vera Cruz, Cacia, Esgueira, Santa Joana, São Bernardo, Aradas, Eixo e Eirol, Oliveirinha, Requeixo – Nossa Senhora de Fátima e Nariz.

Em termos geográficos, o concelho de Aveiro é limitado a norte pelo município da Murtosa, a nordeste por Albergaria-a-Velha, a leste por Águeda, a sul por Oliveira do Bairro, a sudeste por Vagos e por Ílhavo e por uma faixa relativamente estreita de litoral no Oceano Atlântico, a oeste através da freguesia de São Jacinto.



**Figura n.º 99.**Vista do Centro de Urbano de Aveiro. Fonte: <https://earth.google.com/>.



**Figura n.º 100.**Vista do Centro de Urbano de Aveiro. Fonte: <https://earth.google.com/>.

Relativamente às servidões administrativas e restrições de utilidade pública que prevalecem neste território, há a salientar a Reserva Ecológica Nacional (REN), as áreas inundáveis, a Reserva Agrícola Nacional (RAN), a Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro (ZPE), o Domínio Público Marítimo, as servidões e zonas *non-aedificandi* respeitantes às redes ferroviárias e rodoviárias e o património cultural classificado, que integra imóveis e conjuntos arquitetónicos, com graduação do interesse cultural como Monumento Nacional (4) e de Interesse Público (15), e respetivas zonas gerais de proteção

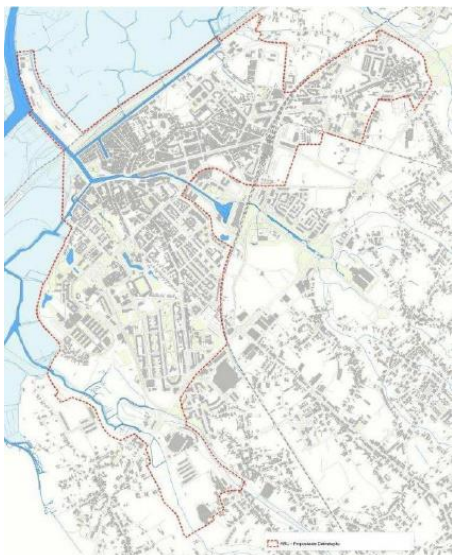
e zonas especiais de proteção, bem como os imóveis classificados de interesse municipal (2).

Aveiro está intrinsecamente ligada ao mar pelos seus canais e esteiros de água que constituíram uma das principais vias de comunicação e por onde navegam as embarcações típicas do Concelho, sendo conhecida como a "Veneza Portuguesa".

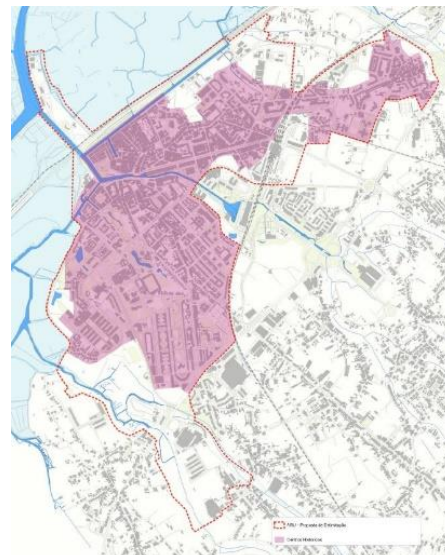
A área de estudo corresponde à área delimitada pela ARU, conforme Planta "Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Aveiro" em baixo.



**Figura n.º 101.** Imagem aérea com indicação da área da ARU de Aveiro.  
Fonte: Câmara Municipal de Aveiro.



**Figura n.º 102.** Planta com indicação da área da ARU de Aveiro representado a encarnado. Fonte: Câmara Municipal de Aveiro.



**Figura n.º 103.** Planta com indicação da área da ARU de Aveiro sobreposta com o núcleo histórico. Fonte: Câmara Municipal de Aveiro.

A delimitação da área de estudo na cidade de Aveiro corresponde à área de Intervenção que abrange cerca de 443ha - face aos dados estatísticos selecionados de um conjunto de subsecções estatísticas do INE que mais se aproxima da área em causa -, e contempla grande parte da área urbana da União de Freguesias da Glória e Vera Cruz e uma pequena parte das Freguesias de Esgueira (4%) e Aradas (8,5%).

Em 2011, foi contabilizada pelos Censos uma população de 18.229 pessoas, correspondendo a um total de 8 396 famílias clássicas, sendo a densidade populacional de 4115 habitantes/Km<sup>2</sup>, valor bastante superior à densidade do Concelho, uma vez que se trata de uma área urbana consolidada.

Aveiro apresenta condições que permite distinguir-se como âncora de desenvolvimento regional, face às suas características singulares e a sua história e identidade.

Nesta área serão abordados os projetos existentes, assim como será feita referência a alguns projetos relevantes futuros a implementar brevemente no centro urbano.

Relativamente à época de construção dos edifícios da ARU de Aveiro, regista-se um parque edificado bastante mais antigo, representando o edificado com menos de 30 anos, construídos entre 1991 e 2011, representando 22 % do total dos edifícios existentes. Os edifícios construídos até 1919 constituem cerca de 14% do parque edificado, valor muito superior ao do Concelho que representa apenas 5% do total de edifícios.

No que respeita ao tipo de construção na área da ARU de Aveiro predominam os edifícios com estrutura em betão armado, contudo, é de evidenciar que 10% do seu total são construídos com paredes de adobe ou alvenaria de pedra solta. Ao nível de infraestruturas a área de intervenção e está servida na sua totalidade.

De acordo com os dados obtidos no levantamento efetuado pelo Gabinete de Proteção Civil foi possível identificar os edifícios degradados ou em ruína existente na área de intervenção da ARU de Aveiro. Assim, e considerando essa informação constata-se que num total de 221 edifícios degradados, 3 edifícios estão em ruína, representando 24% do total de edifícios degradados ou em ruína do Concelho.

No que respeita ao número de pisos por edifício em 2011, verificava-se, que na ARU predominavam os edifícios com um ou dois pisos, sendo os edifícios com cinco ou mais pisos apenas representavam 18% do total. Em termos comparativos com o Concelho de Aveiro, verifica-se que uma grande parte dos edifícios com cinco ou mais pisos concentra-se na área de intervenção. No Concelho, a predominância em termos de

edifícios com um ou dois pisos é bastante mais evidente, representando estes 82 % do total.

No que respeita ao tipo de utilização dos edifícios existentes em 2011, a grande maioria é residencial, sendo que os edifícios não residenciais na ARU representam 22% do total, valor muito superior ao Concelho onde estes edifícios só representam 1% do total.

Em termos de usos verifica-se que a grande maioria dos edifícios degradados são destinados à habitação: sendo 73% exclusivamente habitacionais, 12% destinados à habitação e comércio, 2% destinam-se exclusivamente ao comércio e serviços e 13% destinam-se a outros usos, nomeadamente, armazéns, indústrias abandonadas e equipamentos.

Na ARU predominam os alojamentos com uma dimensão entre os 50 e 100m<sup>2</sup> (43%) e dos alojamentos com 100 a 200m<sup>2</sup> (43%). Os alojamentos de dimensão inferior aos 50m<sup>2</sup>, representam 8% e os superiores a 200m<sup>2</sup>, totalizam os 6%.

Em 2011, a ARU registava 1 801 alojamentos vagos em 2011, representando cerca de 18,5% do total de alojamentos familiares, percentagem superior à do Concelho de Aveiro que, em 2011, tinha 12,25% do total de alojamentos familiares vagos.

Os 2 278 alojamentos de uso sazonal ou secundário que se encontram nesta área, somados aos alojamentos vagos, perfazem um total de cerca de 33% de fogos que, em grande parte do ano, estarão desocupados, ou seja 1/3 dos alojamentos disponíveis não têm residentes em permanência. No que se refere ao tipo de alojamentos registam-se na área de intervenção, em 2011, 12 237 alojamentos familiares clássicos, 12 alojamentos familiares não clássicos e 65 alojamentos coletivos.

### Análise SWOT

Na análise *SWOT* referente à cidade de Aveiro são apresentados os fatores internos positivos (Forças), fatores internos negativos (Fraquezas), fatores externos positivos (Oportunidades) e os fatores externos negativos (Ameaças).

Aveiro apresenta como fatores internos positivos (Forças): a sua localização geográfica pela sua zona costeira junto à ria de Aveiro. Face à sua topografia ser plana possibilita a mobilidade urbana. É uma importante infraestrutura portuária do País, sendo naturalmente marcada por uma forte Identidade urbana associada à tradição industrial.

Relativamente aos fatores externos positivos (Oportunidades), incidem essencialmente na concretização de projetos de revitalização urbana na frente ribeirinha e

centro urbano através da criação de zonas de lazer e de novos equipamentos de apoio à população, potenciando as oportunidades relacionadas com o Porto de Aveiro.

Verifica-se a progressão do setor da construção imobiliária e do investimento em contexto económico ao nível da requalificação/revitalização urbana.

Como fatores internos negativos (Fraquezas) observa-se um edificado muito antigo e parte dele muito degradado, que carece de intervenção estrutural.

Detetam-se também espaços públicos, ao nível de ruas secundárias do centro urbano, com iluminação fraca e deficiências ao nível de policiamento e alguns pavimentos deteriorados.

Como fatores externos negativos (Ameaças), verifica-se que parte do edificado que se encontra em mau estado de conservação se deve ao desconhecimento ou ausência de cultura pelo proprietário ao nível dos aspetos construtivos (conservação/manutenção) oriundos da escolha de materiais incompatíveis com a construção antiga e que dão origem, no seu conjunto, a fachadas dissonantes e consequentes espaços públicos desvalorizados.

Partindo da análise efetuada, elaborou-se um resumo do diagnóstico, com identificação dos principais pontos fortes e fracos, assim como dos principais desafios e oportunidades.

## Reconstruindo Identidades nos centros urbanos de Almada Setúbal e Aveiro

ANÁLISE S.W.O.T.	
FORÇAS Fatores Internos Positivos	FRAQUEZAS Fatores Internos Negativos
<ul style="list-style-type: none"> <li>Localização Geo-estratégica;</li> <li>Excelente enquadramento ambiental: áreas protegidas</li> <li>Forte identidade urbana;</li> <li>Centro urbano compacto – o que permite chegar aos sítios desejados a caminhar ou pedalar;</li> <li>Topografia plana o que promove o uso de bicicleta;</li> <li>Acessível por transporte ferroviário, aeroporto internacional e estradas;</li> <li>Margens de evolução urbana da frente ribeirinha como zona expectante;</li> <li>Hábitos e Tradições fortemente vincadas e funcionais;</li> <li>Forte tradição industrial;</li> <li>Qualidade e diversidade dos recursos naturais, com potencial e valorização turística;</li> <li>Dinâmica demográfica positiva, alimentada pela capacidade de atração de turistas;</li> <li>Reforço recente da oferta de equipamentos e eventos culturais;</li> <li>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Antiguidade do Edificado;</li> <li>Degradação dos imóveis antigos;</li> <li>Existência de algumas zonas expectantes que contribuem para uma imagem urbana desqualificada;</li> <li>Fraca iluminação;</li> <li>Falta de policiamento;</li> <li>Excesso e complexidade do quadro legal, que dificulta a resolução de alguns desafios;</li> <li>Especulação imobiliária que contribuiu para a fuga para as periferias e redução da função habitacional, embora a oferta de espaços desocupados se mantenha elevada;</li> <li>Equipamentos desadequados às necessidades atuais e futuras, com relevância para equipamentos desportivos, culturais, de saúde e de apoio a atividades económicas;</li> <li>Falta de sentido de pertença e de apropriação por parte dos novos residentes;</li> </ul>
OPORTUNIDADES Fatores Externos Positivos	AMEAÇAS Fatores Externos Negativos
<ul style="list-style-type: none"> <li>Criação de zonas de lazer, como elemento de fruição do espaço público;</li> <li>Criação de novos equipamentos de apoio à população;</li> <li>Presença de empresas de grande dimensão que poderão funcionar como âncoras de desenvolvimento empresarial;</li> <li>Potenciação das oportunidades relacionadas com a indústria naval;</li> <li>Desenvolvimento da economia do mar;</li> <li>Concretização de projetos de revitalização urbana na frente ribeirinha e centro urbano com o objetivo de devolver a frente ribeirinha à cidade;</li> <li>Valorização patrimonial e paisagística, potenciando os valores e recursos endógenos, fundamentais para a promoção do património e reforço da identidade;</li> <li>Aumento da qualidade de vida dos residentes, através da qualificação dos espaços públicos e edificado, aumentando em simultâneo a capacidade de atração e a oferta turística;</li> <li>Possibilidade de implementação de uma estratégia e gestão integradas, associando a requalificação do edificado e espaço público com a possibilidade de envolvimento da população;</li> <li>Possibilidade de potenciar mercado de arrendamento através da reconversão de espaços, associada a políticas de incentivos;</li> <li>Riqueza dos recursos endógenos, a par de uma forte herança do património cultural, material e imaterial;</li> <li>Características paisagísticas e patrimoniais associadas à Ria de Aveiro, presentes na área de intervenção através das suas frentes ribeirinhas e canais urbanos;</li> <li>Topografia plana, favorável à acessibilidade universal e utilização dos modos ativos (suaves);</li> <li>Localização geoestratégica, no eixo da área metropolitana litoral Porto- Lisboa e no eixo AveiroMadrid, funcionando como porta de entrada para o Atlântico;</li> <li>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desconhecimento ou ausência de cultura do proprietário nos aspetos construtivos (conservação/manutenção) do seu imóvel;</li> <li>Sazonalidade do tráfego devido ao turismo;</li> <li>Aumento do número de carros;</li> <li>Agravamento dos fenómenos de gentrificação e exclusão social;</li> <li>Falta de diversidade social e etária de habitantes, por unidade territorial, face às dinâmicas verificadas e com potencial de crescimento;</li> <li>Risco da monofuncionalidade, pela concentração do setor terciário e pela oferta de habitação desadequada às necessidades;</li> <li>Decréscimo e envelhecimento da população;</li> <li>Resistência à mudança por parte da comunidade e instituições, com hábitos enraizados;</li> <li>.</li> </ul>

Quadro n.º 11. Síntese da análise SWOT de Aveiro.

Nos projetos de arquitetura, quer se trate de requalificação urbana do espaço público ou ao edificado, apresentam uma relação muito intrínseca com a ria de Aveiro e com os seus canais e vice-versa. Esta relação relaciona-se com a parte sensorial, ou seja, com as perspetivas visuais para quem passeia nas embarcações tradicionais e visualiza a arquitetura do edificado de estilo Arte Nova e as suas pontes, que funcionam não apenas como passagem, mas como espaço de contemplação, ou para quem observa os barcos a navegar nos canais de água. Mas estes aspetos albergam os restantes sentidos, como os cheiros oriundos da Ria, o barulho da cidade misturada com momentos de felicidade originários da população que percorre nos moliceiros. Este cenário cria, naturalmente, comparação com a cidade de Veneza pelos seus canais, apelidando Aveiro como a “Veneza italiana”.

Toda esta relação, tão próxima, faz despertar momentos de felicidade e vontade em visitar e habitar a cidade de Aveiro.

### ***Diagnóstico Prospetivo de Aveiro***

Neste Capítulo, é apresentado um diagnóstico da arquitetura e do edificado existente. Por um lado, a descrevesse em traços gerais a Arquitetura de Aveiro, em termos tipológicos, e do carácter multifuncional, por outro, é traçado o estado de conservação dos edifícios, de forma a dar conta do estado em que se encontrava o edificado estabelecendo assim um diagnóstico prospetivo da situação existente em Aveiro.

#### ***A Arquitetura e o Edificado Existente em Aveiro***

Os edifícios que revestem a cidade são na generalidade da segunda metade do século XIX e da primeira metade de século XX e apresentam volumetrias, na sua maioria compostas por um a dois pisos, chegando aos três pisos.

Visualiza-se um património muito diverso ao nível dos vários estilos e influências, desde uma mescla de materiais e cores, que estabelece uma relação sensorial através dos aspetos que compõem o projeto. Como exemplo surge a fachada de estilo Arte Nova do edifício na Casa dos “Ovos Moles” na Rua João Mendonça n.º 24 composto por uma cobertura com «arco japonês», característica regional de Aveiro e maçanetas trabalhadas, lembrando uma borboleta, ou do edifício na Rua de João Mendonça, (antiga Rua do Cais),

n.º 5 a 7, implantado junto ao Canal Central de Aveiro e que foi, em tempos, a Casa da Cooperativa Agrícola, atualmente transformado em estabelecimento comercial.

Outras fachadas de estilo Arte-Nova são observáveis no edifício no Largo do Rossio, n.º 3 e 4, ou no edifício da Residência do Arquiteto Silva Rocha, na Rua do Carmo, n.º 12 e 14 onde reflete o espírito artístico característico da época e as suas influências e que contribuem para um passeio dinâmico que no seu conjunto formam cenários praticamente teatrais.

Estas fachadas dinâmicas, conseguidas através dos variados formatos geométricos e materiais, coberturas com mansardas decoradas com várias formas de janelas e revestidas a azulejos de várias cores e formatos faz transbordar a imaginação e representam referências arquitetónicas no centro urbano de Aveiro.

### *O Espaço Público em Aveiro*

Transversal a todos estes contextos urbanos, o espaço público constitui também um elemento de referência das vivências urbanas. Enquadram-se aqui as praças, os largos, as ruas, os percursos e vias.

Sendo a conceção de espaços públicos cruciais para o desenvolvimento das cidades e sua integração com os habitantes, Aveiro apostou na execução de vários projetos de requalificação urbana.

Naturalmente, foi aproveitado a topografia plana e o clima ameno que Aveiro dispõe, sendo assim criadas as condições favoráveis para a criação de espaços de espaços para usufruto e destinadas às atividades ao ar livre.

Através da observação da imagem consegue-se perceber a existência de espaços públicos gerados sob as premissas da escala humana, adequados ao uso pelo ser humano, e onde são tidas em consideração as variantes que fomentam a interação entre as pessoas e que promovam a visita e estadia nestes locais.

Destaca-se o projeto de requalificação urbana do Rossio e envolvente, cujo planeamento urbano incluí na conceção dos seus espaços públicos uma série de variáveis que abrangem desde os pavimentos tratados ao longo dos percursos e com a garantia do acesso de pessoas com mobilidade condicionada, elementos escultóricos que pontuam estes percursos, bancos para estadia e permanência, espaços verdes com diversas espécies arbóreas que permitem o ensombramento e promovem espaços com redução de ruído e longe da poluição, áreas seguras e bem iluminadas, que incitam a permanência da população.

Também a presença do automóvel nos espaços públicos é um dos fatores importantes que não contribui para a qualidade destes espaços, havendo a necessidade de inverter esta situação. No projeto do Rossio esta questão foi considerada através da organização viária, o aumento de estacionamento automóvel, a criação de ciclovias e áreas pedonais que incentivam a população a optar por andar a pé e a utilizar as bicicletas nas suas deslocações.

Também o projeto de requalificação urbana da Avenida Dr. Lourenço Peixinho e respetiva envolvente, como a área de maior concentração de serviços, equipamentos e comércio da cidade, foi beneficiada através da criação de espaços pedonais e organização do trânsito viário. Aqui foram garantidos enfiamentos visuais para paisagens de modo a que a população tenha a possibilidade de contemplar as várias perspetivas da cidade.

Os projetos de requalificação urbana dos espaços públicos de Aveiro foram estrategicamente planeados que, em conjugação com as variadas fachadas dos edifícios que se encontram conservadas e reabilitadas, criam percursos tão interessantes e dinâmicos que fazem gerar sinergias importantes e, conseqüentemente, atraem o residente e o simples visitante.

### ***Estratégias e Ações de Revitalização***

No contexto de uma crescente e evolutiva degradação física que se repercute ao nível social, o Município de Aveiro decide criar um processo de desenvolvimento de programas focados na resolução dos problemas relacionados com o edificado e com o espaço público.

Desde os anos 40-60 que o Município tem tido a preocupação em melhorar a qualidade de vida da população que reside no centro urbano, tendo para esse efeito sido instituídas figuras de plano no âmbito do planeamento do centro urbano de Aveiro, cujo processo de desenvolvimento da cidade teve início com:

- a) Ante-plano da Cidade, nos anos 40-60 do século XX, concebido pelo Arquiteto Moreira da Silva.
- b) Plano Diretor da Cidade (PDC) 1964, de Robert Auzelle.
- c) Plano Geral de Urbanização (1979).
- d) Plano Diretor Municipal (PDM), foi publicado em 1995.
- e) Plano de Urbanização do Programa Polis de Aveiro (PUPPA), publicado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/2005 - Diário da República — 1ª série B de 17 de março de 2005 e veio estabelecer uma estratégia de intervenção

centrada na requalificação das frentes de água da cidade, onde a requalificação dos espaços e serviços públicos que constituem âncoras para a dinamização de novas vivências urbanas.

f) Plano de Urbanização da Cidade (PUCA), publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 126 de 2 de julho de 2009, através do Edital n.º 641/2009 de 2 de julho e alterado através da Deliberação 161/2011 de 14 de Janeiro e do Aviso 8559/2012 de 25 de Junho, veio excluir a área do PUPPA, e inclui a cidade e a sua envolvente na zona nascente.

Em simultâneo, o Município desenvolvia ações de revitalização aplicadas nos centros históricos, criando o seu Gabinete Técnico Local (GTL), incidindo sobre a Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, publicada em Diário da República - Dec. Regulamentar 26/87 de 9 de abril.

Neste âmbito, na área abrangida pela delimitação foram efetuados levantamentos dos quarteirões e definidas as primeiras regras para o licenciamento de obras e para os projetos de espaços públicos.

Em paralelo, era publicado o Plano de Salvaguarda de Esgueira, cujo estudo orientador permitiu a preservação desse centro histórico.

Após o prazo de vigência do Gabinete Técnico Local (GTL) a autarquia formava em 1990 o Gabinete de Reabilitação Urbana de Aveiro (GRUA), com o objetivo de ser elaborado o Plano de Salvaguarda da Zona da Beira-Mar (1ª fase) para posterior candidatura ao Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD). Em 1996, Aveiro foi um dos centros urbanos com candidatura aprovada ao programa de Urbanismo Comercial (PROCOM), o que permitiu associar a regeneração urbana e a revitalização ao comércio tradicional.

Posteriormente através do Plano de Urbanização da Cidade (PUCA), publicado em 2009, refletiam na planta de Zonamento as características do solo urbano, consolidado, onde se articulam diversas funções, tipologias e especificidades urbanas, que caracterizam o centro da Cidade de Aveiro.

Neste âmbito, de acordo com a estrutura de zonamento e as disposições legais correspondentes, na ARU ficam integradas:

- Zonas habitacionais, nas suas diferentes tipologias – unifamiliar e multifamiliar;

- Zona de Utilização Mista, correspondem a unidades morfológicas mais recentes da cidade, mais densas e com maior concentração e diversidade funcional;
- Zonas de Equipamento, com ou para ocupação de equipamentos de utilização coletiva.
- Zona de Identidade Cultural, caracterizada por uma ocupação urbana consolidada, onde predomina o uso habitacional, com importantes valores de morfologia urbana e de arquitetura, contemplando a Unidade I – Centro Histórico das “Antigas Muralhas e Bairro da Beira-Mar” e de “Esgueira”; Unidade II- Eixo de Ligação dos Centros históricos e Unidade III- Área da Avenida Dr. Lourenço Peixinho. As intervenções deverão assegurar a conservação, restauro ou recuperação das construções existentes, com adequada integração na envolvente, quanto a alinhamentos, volumetrias, escala urbana, e linguagem arquitetónica.

g) Plano de Pormenor da Baixa de Santo António-revisão aprovado por Resolução do Conselho de ministros nº 111/2004, publicado em Diário da República, 1ª série B nº 178 de 30 de julho de 2004.

O plano visa regular a edificação marginal à Rua Homem Cristo Filho e que se caracteriza por ser um espaço de vale natural aberto, onde os equipamentos desportivos são fulcrais para as vivências locais. (Plano de Pormenor da Baixa de Santo António-revisão,

h) Plano de Pormenor do Centro publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 126 de 25 de março de 2011, através do edital nº 307/2011

Este Plano veio promover a integração e articulação com o tecido urbano, sendo atualmente considerada uma zona nobre da cidade, não só pela qualidade do espaço público, mas também pelas intervenções arquitetónicas de referência ocorridas.

i) 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Aveiro

A Revisão do PDM veio assumir para Aveiro uma visão centrada na promoção da qualidade de vida para todos, na valorização e integração dos recursos naturais e dos recursos humanos apostando no estímulo à coesão social, à participação e promoção da cidadania ativa.

Esta estratégia veio fomentar o investimento na construção, tendo dado entrada nos serviços municipais camarários diversos projetos de arquitetura de edifícios e de requalificação urbana que, no seu conjunto, contribuiram para o reforço positivo da imagem de Aveiro.

### ***A Arquitetura na Revitalização Urbana de Aveiro***

De modo a justificar a escolha por esta cidade como bom exemplo de Revitalização Urbana e para um maior entendimento sobre as estratégias interventivas ao nível do edificado e do espaço público, foram elaborados dois tipos de fichas de intervenção: a ficha de caracterização do edificado relacionado com a conservação/reabilitação urbana e a ficha do desenho urbano relacionado com a requalificação urbana de espaços públicos/privados.

No âmbito desta tese, e sendo o seu foco a Revitalização Urbana, para um maior entendimento sobre as estratégias interventivas ao nível do edificado e espaço público foram elaborados dois tipos de fichas de intervenção: a ficha de caracterização do edificado relacionado com a conservação/reabilitação urbana e a ficha do desenho urbano relacionado com a requalificação urbana.

A Ficha de Caracterização do Edificado incide na arquitetura, ao nível das obras de conservação, beneficiação e reabilitação do edifício, e está estruturada em três partes distintas:

- a primeira parte destinada à identificação do imóvel contemplando a morada e planta de localização, época de construção, o tipo de arquitetura e, quando existam dados disponíveis, são indicadas as áreas de implantação e construção respetivas;
- a segunda parte incide numa contextualização ao nível ambiência/valor histórico e arquitetónico e a caracterização do imóvel;
- a terceira parte incide na apresentação de imagens do edifício antes e após as obras de conservação/reabilitação e consequente avaliação do estado de conservação atual, ao nível geral do rés do chão e pisos superiores, estrutura portante, cobertura, elementos salientes (varandas, antenas, etc.), paredes exteriores, interiores, instalações/serviços e salubridade, avaliados segundo os seguintes critérios: Excelente (E), Bom (B), Satisfatório (S), Mau (M), Ruína (R).

Nesta terceira parte é ainda pormenorizado o exterior do edifício ao nível dos materiais aplicados ao nível da cobertura, das chaminés ou na designação de “outros” onde poderão ser contemplados pisos recuados, águas-furtadas, trapeiras, etc.

As fachadas exteriores são aqui também caracterizadas os materiais aplicados ao nível dos paramentos, cunhais, socos, varandas e cantarias, os vãos, e a caixilharia.

A Ficha de Caracterização do Desenho Urbano incide nos projetos de requalificação urbana que incidem essencialmente em intervenções no espaço público, alguns já concluídos e outros ainda por concluir ou em projeto. Esta ficha é estruturada em três partes distintas:

- a primeira parte destinada à identificação do projeto, contemplando a morada e planta de localização;
- a segunda parte incide sobre o antes e depois da obra;
- a terceira parte descreve o projeto de arquitetura.

A apresentação destas fichas tem a finalidade de apresentar as obras públicas e privadas praticadas no município de Aveiro e que no seu conjunto contribuem para a dinâmica da revitalização urbana.

Após análise das fichas realizadas no âmbito da avaliação do edifício conservado/reabilitado no centro antigo de Aveiro, verifica-se que praticamente todas as intervenções nos exemplos apresentados foram de âmbito particular e que, na sua maioria, os imóveis apresentam bom a excelente estado de conservação pelo interior e exterior.

As construções no centro urbano antigo eram concebidas por métodos vernaculares que utilizam a madeira na sua estrutura, tal como a taipa.

As coberturas apresentam uma geometria dos telhados tradicionais com duas a quatro águas, sendo mais comum os telhados com quatro águas, revestidas a telha de canudo ou marselha sobre madeiramento, com mansardas, trapeiras e águas-furtadas para uso do desvão.

Ao nível tipológico observam-se edifícios definidos pelo seu desenvolvimento em solução horizontal com fachadas largas, compostas normalmente por rés-do-chão e um ou dois andares superiores, com numerosas portas e janelas.

Ao nível arquitetónico observam-se fachadas compostas por vãos com várias dimensões e formatos, algumas das janelas apresentam-se com quadrícula variadas e portadas interiores, janelas de peito e sacadas de abrir; sendo grande parte delas em madeira de casquinha pintada.

As cantarias em pedra e em massa emolduram as portas e janelas, e os cunhais são em massa ou em pedra e parapeitos de guarnição em pedra.

Os varandins e varandas que sobressaem das fachadas apresentam gradis meticulosamente trabalhados e pintados com cores coloridas.

As portas exteriores são na sua maioria tradicionais, de madeira e ferro, com duas folhas, muito elaboradas, apresentando grande complexidade ao nível do recorte e desenho. No centro inclui uma pequena abertura preenchida por um rendilhado em ferro forjado.

### A iniciativa Pública na Reabilitação do Edifício

Nos últimos anos foram efetuados projetos de âmbito municipal com o objetivo do desenvolvimento turístico do centro urbano e no facultar à população residente uma melhor qualidade de vida conseguida através da oferta de equipamentos culturais e numa melhoria estética do edificado.

São aqui apresentados exemplos de intervenções municipais no âmbito da conservação e reabilitação do edificado existente na ARU de Aveiro, e onde foi necessário a preservação dos elementos arquitetónicos mais relevantes e que assinalam as origens dos edifícios. São aqui demonstrados alguns exemplos arquitetónicos visualizados in loco e demonstrados através dos boletins municipais.

Como exemplo, o projeto do antigo edifício da Estação dos Caminhos-de-Ferro (ver ANEXOS III – Ficha n.º A55), localizado no Largo da Estação de Caminho de Ferro, de arquitetura Civil, destinado a Serviços, que se encontrava muito deteriorado e que atualmente está conservado e preserva as suas fachadas exteriores revestidas por um significativo número de painéis de azulejos que representam motivos regionais da Fábrica da Fonte Nova (1916).



Figura n.º 104. Boletim Municipal de Aveiro n.º 12 - março 2019, capa e p. p.4 e 5.



### EDIFÍCIO FERNANDO TÁVORA

Foi uma das obras que teve início no primeiro mês de 2019. Com um investimento de 1,6 M€ a empreitada de reabilitação do Edifício Fernando Távora, prossegue de acordo com o programado, prevendo-se que esteja concluída no primeiro semestre do ano de 2020.

O Edifício Fernando Távora trará uma nova vida à zona central da cidade, com a abertura do rés-do-chão ao público de forma livre, reformulação dos seus espaços interiores para receber os serviços de biblioteca, bem como a criação de um espaço de promoção de Aveiro e da sua atividade económica, através de zonas de co-work e de apoio aos investidores e aos empreendedores.

Integrado no plano de ação para a regeneração urbana do PEDUCA, a requalificação do Edifício Fernando Távora, está a ser executada pela empresa Cimave – Construtora e Imobiliária de Aveiro, Lda.

### ANTIGA ESTAÇÃO DA CP

Prosegue a bom ritmo a empreitada de reabilitação de um dos edifícios mais notáveis da cidade. A Antiga Estação da CP representa um investimento da CMA de 694.270,85€ e manterá as suas características originais, preservando os painéis azulejares que o decoram e dotando-o de condições de conforto para a receção de visitantes e promoção de produtos característicos da região.

Novas funções ao nível da promoção da Cidade, do Município e da Região, com base em produtos identitários de referência: Ovos Moles, Sal, Vinhos e Espumantes da Bairrada: esta será a nova vida do edifício.

Levada a cabo pela empresa Binómio Elevado, Técnicas de Engenharia e Construção, Lda., a recuperação da antiga Estação faz parte integrante do PEDUCA.

Figura n.º 105. Boletim Municipal de Aveiro n.º 15 – dezembro de 2019, p.9.

Também o projeto da reabilitação do Edifício da Antiga Capitania do Porto de Aveiro, (ver ANEXOS III – Ficha n.º A56) localizado numa zona privilegiada no Canal do Côjo, na Rua Viana do Castelo de Aveiro, contribuiu para o processo de revitalização urbana. Este edifício na sua função original, era um moinho de maré, construído no século XV e reformado em 1903 pelo arquiteto Francisco Augusto da Silva Rocha, veio albergar a Escola de Desenho Industrial e num momento posterior o imóvel funcionou como Capitania do Porto de Aveiro.

Após aquisição pela Câmara Municipal de Aveiro, esta procedeu à sua reabilitação, em 2003. Neste projeto mantém-se atualmente as referências neoclássicas e Arte Nova e que mais uma vez vem transmitir um grande simbolismo. É também conhecido por “Antiga Capitania” ou “Casa dos Arcos”, é a sede da Assembleia Municipal de Aveiro.



**Figura n.º 106.**Alçado Principal do Antigo Edifício da Estação da CP.  
Fonte: Autora. Abril de 2022.



**Figura n.º 107.**Alçado Principal do Antigo Edifício da Capitania do Porto de Aveiro. Atual Assembleia Municipal de Aveiro.  
Fonte: Autora. Abril de 2022.



**Figura n.º 108.**  
Alçado Principal da Casa Major Pessoa (Museu de Arte Nova) Fonte: Autora.  
Abril de 2022.



**Figura n.º 109.**Alçado Principal do Edifício Fernando Távora.  
Fonte: Autora. Abril de 2022.



**Figura n.º 110.**Alçado Principal da Igreja das Barrocas.  
**Figura n.º 111.**Alçado Lateral da Igreja das Barrocas.  
Fonte: Autora. Abril de 2022.



**Figura n.º 112.**Alçado Principal do Museu da Cidade de Aveiro. Fonte: Autora. Abril de 2022.

Outro projeto de reabilitação que contribui para a preservação da identidade local é a Casa Major Pessoa (ver ANEXOS III – Ficha n.º A57), situado na Rua Barbosa de Magalhães n.º 9, 10 e 11, da época do século XX e classificado como Imóvel de Interesse Público e atualmente adaptado a Museu de Arte Nova. É considerado como um dos mais notáveis edifícios de arquitetura no estilo Arte-Nova, de influência francesa, sendo a observação pela sua fachada principal datada de 1908, funciona como um estímulo visual transmitido pela cor azul da fachada e pelo portal formado por colunas e arcadas. Além da fachada principal, a fachada posterior é também notável, sendo interessante a composição dos vários vãos das janelas e portas, nomeadamente as guardas do janelão semiesférico do piso central. As traseiras do edifício abrem para um pequeno jardim cuja entrada possui pórtico.

Também o projeto da Reabilitação do Edifício Fernando Távora (ver ANEXOS III – Ficha n.º A58), localizado na Praça da República, integrado no plano de ação para a regeneração urbana do PEDUCA, é considerado um dos edifícios mais marcantes da cidade e vem contribuir para o processo de revitalização e para a manutenção da identidade local. Na sua reabilitação, teve como premissa a preservação das suas características originais, onde o programa do projeto previu a abertura do piso térreo do edifício ao público e numa reformulação interna com o objetivo de manter os serviços de biblioteca, a criação de um espaço de promoção de Aveiro através da criação de zonas de co-work e de apoio aos empreendedores.

Concorre para a dinamização da cidade, o projeto da Recuperação/Conservação da Igreja das Barrocas (ver ANEXOS III – Ficha n.º A59), implantado no Largo do Senhor das Barrocas, foi desenvolvido numa parceria entre a Câmara Municipal de Aveiro e a Direção Regional de Cultura do Centro. De arquitetura religiosa, contemplou a reparação da cobertura, rebocos interiores, madeiras das portas e caixilharias, e a introdução de um sistema de ventilação natural.

Outro projeto que merece destaque, é a reabilitação do Antigo Museu da República e atual Museu da Cidade de Aveiro (ver ANEXOS III – Ficha n.º A60), situado na Rua João Mendonça n.º 9 e 11. É considerado um dos edifícios mais emblemáticos da cidade, e onde preserva uma fachada principal harmoniosa e que impressiona pela sua verticalidade ascensional presente desde o centro da fachada e de onde arrancam as proeminentes mísulas que sustentam a varanda, prolongando-se nas duas colunas coríntias, culminando numa mansarda. Na decoração articulam-se os motivos florais e vegetais da pedra com o ferro trabalhado das janelas e varandas.

Poderá considerar-se que a iniciativa pública pela Câmara Municipal de Aveiro veio valorizar e salvaguardar os valores essencialmente patrimoniais através da conservação e reabilitação do edificado, onde se verifica a preservação das suas características arquitetónicas (ou apenas minimamente alterados), acabamentos ou materiais que possam ter importância na sua integridade física e que vieram contribuir para o processo de revitalização urbana do núcleo urbano de Aveiro.

### *A iniciativa Privada e os Apoios na Reabilitação do Edificado*

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, e existem ainda apoios relativos a procedimentos administrativos, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar.

Atendendo ao previsto nos artigos 45º e 71º do estatuto dos benefícios fiscais e para efeitos da sua atribuição considera-se operações urbanísticas de reabilitação as que cumpram as condições identificadas no artigo 77.º A do RJRU.

Com base na redação deste artigo, as operações urbanísticas devem, cumulativamente:

a) Preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

b) Manter, sempre que possível, os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira;

c) Manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis;

d) Não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício Por último, importa salientar que os apoios e incentivos descritos podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, decorrente das alterações ao Estatuto de Benefícios Fiscais promovida pelo Governo, sendo que quaisquer modificações serão aplicáveis à

presente estratégia de reabilitação urbana com as devidas adaptações. Definido o conceito de Reabilitação Urbanística é elencado o conjunto dos benefícios fiscais que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor, bem como os previstos pelo Município em regulamentação já existente. Ao longo da implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, serão avaliados os resultados da aplicação destes benefícios, permitindo ajustar novos e ajustados incentivos municipais à reabilitação urbana, sempre que tal for necessário. Assim, apresentam-se os benefícios fiscais que decorrem da aprovação da Área de Reabilitação Urbana, de deliberações municipais ou da aplicação do Estatuto de Benefícios Fiscais em vigor, e ainda os que são de relevante interesse no âmbito da Estratégia de Reabilitação Urbana para Aveiro, bem como o conjunto de benefícios administrativos que decorrem do RUMA e que são de relevante interesse no âmbito da Estratégia de Reabilitação Urbana para Aveiro.

O Quadro n.º 12 vem resumir sucintamente os benefícios fiscais e outros apoios e incentivos para as ações de reabilitação.

<b>BENEFÍCIOS FISCAIS e OUTROS APOIOS E INCENTIVOS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO</b>	
<b>III.a. Os benefícios fiscais que decorrem diretamente da aprovação da Área de Reabilitação Urbana;</b>	
<b>III.a.1 Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)</b>	Redução das taxas até ao limite da isenção, por um período de cinco anos, a prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística (ponto 7 do artigo 71.º, EBF). A redução das taxas é atribuída de acordo com as seguintes condições: › O processo de reabilitação urbanística enquadra-se no conceito anteriormente proposto (ver páginas 30 e 31); › Ao imóvel for atribuída um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto; › A redução das taxas obedece aos seguintes limites: Ano 1 – redução de 100% do valor do IMI Ano 2 – redução de 80% do valor do IMI Ano 3 – redução de 60% do valor do IMI Ano 4 – redução de 40% do valor do IMI Ano 5 – redução de 20% do valor do IMI
<b>III.a.2 Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)</b>	Isenção do IMT das aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando, ao imóvel for atribuída um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (ponto 8 do artigo 71.º, EBF).
<b>III.a.3 Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)</b>	Aplicar-se-á a taxa de Imposto sobre Valor Acrescentado de 6%, nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (alínea a) do n.º1 do artigo 18º do CIVA, n.º2.23 da lista I)
<b>III.a.4 Imposto sobre os Rendimentos Singulares (IRS)</b>	› Dedutíveis em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (alínea a) do ponto 4 do artigo 71.º, EBF); › As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (ponto 5 do artigo 71.º, EBF); › Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana” recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (alínea a) do ponto 6 do artigo 71.º, EBF).
<b>III.b. Os benefícios fiscais que decorrem de anteriores deliberações municipais ou da aplicação do Estatuto de Benefícios Fiscais em vigor, e que são de relevante interesse no âmbito da Estratégia de Reabilitação Urbana para Aveiro</b>	
<b>III.b.1 Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)</b>	Aplicáveis de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais: › Isenção de IMI para Prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal (alínea n) do ponto 1 do artigo 44.º, EBF); › Ficam sujeitos a uma redução de 50%, pelo período de 5 anos, da taxa de imposto municipal sobre imóveis os prédios previstos na alínea d) do n.º1 do artigo 6º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis que sejam exclusivamente afetos à produção de energia a partir de fontes renováveis (ponto 1 do artigo 44º-A, EBF);

## Reconstruindo Identidades nos centros urbanos de Almada Setúbal e Aveiro

	<p>› Isenção por um período de três anos, a prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística (pontos 1 e 3 do artigo 45.º, EBF). Esta é atribuída quando, cumulativamente se verificarem as seguintes condições:</p> <p>› O imóvel localiza-se na área de “Zona Histórica” tal como definida na Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Cidade de Aveiro, na unidade I- Centro Histórico das “Antigas Muralhas e Bairro da Beira Mar” e de “Esgueira”; na Planta de Zonamento do Plano de Urbanização do Programa Polis de Aveiro, na categoria de espaço Áreas integradas na Zona do Centro Histórico e delimitada como Unidade Operativa de Planeamento n.º 61 “Plano de Salvaguarda do Centro Histórico de Eixo” na Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal;</p> <p>› O processo de reabilitação urbanística enquadra-se no conceito anteriormente proposto;</p> <p>› Ao imóvel for atribuída uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída uma classificação energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto;</p> <p>› Isenção por um período de três anos para Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos, destinados a habitação própria, de acordo com as condições previstas no EBF (artigo 46.º, EBF);</p> <p>› Isenção por um período de sete anos a prédios integrados em empreendimentos a que tenha sido atribuída a utilidade turística (artigo 47.º, EBF);</p>
Aplicáveis por Iniciativa Municipal	<p>› Prédios urbanos objeto de reabilitação – Majoração em 10% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis);</p> <p>› Redução da taxa que vigorar no ano de 2016, atendendo ao número de dependentes [redução de 10% com 1 dependente / redução de 15% com 2 dependentes / redução de 20% com 3 dependentes] (n.º13 do artigo 113º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis)</p>
III.b.2 Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	<p>› Isenção de IMT nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística (pontos 2 e 3 do artigo 45.º, EBF) quando, cumulativamente, se verificarem as seguintes condições:</p> <p>› Desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras;</p> <p>› Ao imóvel for atribuída uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída uma classificação energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis.</p>
III.b.3 Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)	<p>Estão sujeitas à taxa de 6% as seguintes prestações de serviços (artigo 18º, n.º1, lista I, CIVA):</p> <p>› Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU (n.º2.24, lista I, CIVA);</p> <p>› Empreitadas de construção de imóveis cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação e quando respeitem os parâmetros de habitação de custos controlados (n.º2.25, lista I, CIVA);</p> <p>› Empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva (n.º2.26, lista I, CIVA);</p> <p>› Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços (n.º2.27, lista I, CIVA).</p>

**Reconstruindo Identidades nos centros urbanos de Almada Setúbal e Aveiro**

<b>III.c. O conjunto de benefícios administrativos que decorrem do RUMA e que são de relevante interesse no âmbito da Estratégia de Reabilitação Urbana para Aveiro.</b>	
<b>III.c. Benefícios Administrativos</b>	
III.c.1 Regulamento Urbanístico do Município de Aveiro	<p>Redução de taxas estabelecidas para a emissão de alvará de licença ou comunicação prévia de operações sujeitas a controle prévio (ponto 1 do artigo 29.º, RUMA):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› Loteamentos ou edificações destinadas a habitação a preços controlados devidamente validados pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;</li> <li>› Loteamentos ou edificações, destinados a atividades económicas de excecional interesse económico para o concelho, devidamente reconhecido por deliberação da Câmara Municipal.</li> <li>› Edificação de empreendimentos a que seja reconhecido especial interesse municipal mediante deliberação da Câmara Municipal, atendendo, entre outros, à dimensão do mesmo, postos de trabalhos a criar, receitas e desenvolvimento económico a gerar para o concelho.</li> <li>› Projetos de interesse municipal promovidos por IPSS e outras associações sem fins lucrativos, de âmbito social, desportivo, cultural e comunitário reconhecido pela Câmara Municipal. Redução de, até 50% da parcela T2 das taxas de edificação nas obras cujos projetos para além do cumprimento dos requisitos legais em vigor, introduzam boas práticas de construção sustentável (ponto 4 do artigo 29º, RUMA). Isenção de taxas de ocupação da via pública (artigo 30.º, RUMA):</li> <li>› Obras de conservação e ou de recuperação do património edificado reconhecido pela Câmara Municipal como de valor histórico ou arquitetónico, poderão obter redução ou isenção do pagamento das respetivas taxas de ocupação da via pública durante o período de três meses, prorrogável a pedido fundamentado do interessado;</li> <li>› Obras de conservação de outras edificações poderão obter redução ou isenção do pagamento das respetivas taxas de ocupação da via pública durante o período de um mês;</li> </ul>
III.d. Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais	<p>A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe a certificação urbanística (art. 45.º e 71.º do EBF) e a certificação do estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras (art. 71.º do EBF). Nalguns casos dos acima identificados, poderá ainda ser necessária a certificação energética pelas entidades competentes (art. 45.º), consoante a opção de enquadramento nos regimes previstos nos artigos mencionados. Em relação aos Benefícios Fiscais decorrentes da Aprovação da Área de Reabilitação Urbana (art. 71º do EBF), são apresentados de seguida os diferentes momentos e procedimentos a adotar:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais deverão comunicar ao município, mediante requerimento, a intenção de iniciar o processo de reabilitação, realizando o pedido de vistoria e posterior certificação de avaliação do estado de conservação.</li> <li>2. O Município de Aveiro, determina o Estado de conservação (em que 1 equivale a um estado péssimo a 5 que equivale a um estado Excelente) e informa o requerente (no caso do requerente não ser o proprietário, este será igualmente informado) do nível de conservação do imóvel. Essa avaliação do "estado de conservação" é promovida de acordo com o disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto.</li> <li>3. Após o conhecimento do nível de conservação do imóvel, o proprietário promove as necessárias formalidades com vista ao licenciamento da obra de requalificação urbanística e desenvolve a respetiva empreitada.</li> <li>4. Após conclusão da obra, o proprietário deverá informar o Município que a concluiu conforme autorizada, mediante a solicitação da licença de utilização. Nessa altura poderá fazer novo pedido de vistoria para certificação da ação de reabilitação e/ou avaliação do estado de conservação.</li> <li>5. Caso se confirme, que da ação de reabilitação resultou uma melhoria de, pelo menos 2 níveis, do estado de conservação e que os demais critérios são cumpridos, o Município de Aveiro informa os serviços de finanças de Aveiro que irão desencadear os formalismos administrativos com vista à atribuição da isenção do pagamento da taxa de IMI de acordo com o previsto no âmbito do presente documento. Acrescenta-se ainda que o esforço municipal em agilizar procedimentos e reduzir os prazos aplicáveis, dependentes do município, será reforçado de forma a esclarecer e apoiar as ações de reabilitação, com vista a reunir as condições necessárias para incentivar a valorização e atratividade desta área.</li> </ol>

**Quadro n.º 12.**Quadro dos Benefícios Fiscais. Adaptado pela autora do Documento da Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Aveiro. 2016.

Os promotores poderão também recorrer a instrumentos financeiros e outros incentivos criados para apoio à reabilitação e revitalização urbanas existentes como o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020), no âmbito do Portugal 2020 ou a Casa Eficiente. Estes apoios são atribuídos através de produtos financeiros, produzidos para este efeito pela banca comercial, com condições mais benéficas que as condições de mercado.

Ao nível da iniciativa privada considera-se de destacar alguns dos projetos que promovem a revitalização urbana do centro urbano de Aveiro, tal como a reabilitação urbana do edifício na Casa dos “Ovos Moles”, localizado na Rua João Mendonça n.º 24 (ver ANEXOS III – Ficha n.º A61). Este edifício de estilo Arte Nova, dos inícios do século XX (1923), composto por dois pisos e telhado com sótão com um «arco japonês», característica regional de Aveiro. A cor exterior da fachada foi alterada para cor rosa, promovendo algum dinamismo ao nível da observação pela população local e visitantes.



**Figura n.º 113.**Alçado Principal do Edifício na Casa dos “Ovos Moles”.  
Fonte: Autora. Abril de 2022.



**Figura n.º 114.**Alçado Principal do Edifício Arte Nova. Fonte: Autora. Abril de 2022.



**Figura n.º 115.**Alçado Principal do Edifício do Rossio. Fonte: Autora. Abril de 2022.



**Figura n.º 116.**Alçado Principal do Edifício da Residência do Arquiteto Silva Rocha. Fonte: Autora. Abril de 2022.

Destaca-se, ao nível interior as portas em madeira com vidros escurecidos, onde as maçanetas de uma das portas são trabalhadas, lembrando uma borboleta. Verifica-se a alteração da cor da fachada principal.

Também o projeto da reabilitação do edifício na Rua João Mendonça (antiga Rua do Cais) n.º 5 a 7 (ver ANEXOS III – Ficha n.º A62), de propriedade privada, manifesta o mesmo impacto na população através da observação da sua fachada principal de estilo Arte Nova datado do início do século XX (1913). Foi implantado junto ao Canal Central de Aveiro e veio a configurar a classificação como Imóvel de Interesse Público.

Em tempos, foi a Casa da Cooperativa Agrícola, atualmente transformado em estabelecimento comercial.

Apresenta uma fachada principal com uma composição com elementos curvilíneos e painéis de azulejos de 1913 onde se incluem tons de rosa, roxo e vermelho, e que exibem a natureza como modelo decorativo, e que acompanham as formas curvilíneas dos vãos da fachada, cujas molduras, cimalthas e mísulas, foram talhadas em pedra de ançã. Os caixilhos das janelas e os gradis das varandas salientam o dinamismo da fachada.

Também o projeto da Reabilitação do edifício no Largo do Rossio n.º 3 e 4 (ver ANEXOS III – Ficha n.º A63), de propriedade privada, datado do início do século XX (1920-30), e recém recuperado, distingue-se pela arquitetura exuberante da sua fachada principal em estilo arte nova, constituída por duas janelas simétricas emolduradas e uma varanda central em pedra. Esta composição arquitetónica presente na cor azul da fachada faz acentuar o desenho dos vãos e destacar o edifício no Largo do Rossio.

O Projeto da Reabilitação do Edifício da Residência do Arquiteto Silva Rocha, Rua do Carmo, n.º 12 e 14 (ver ANEXOS III – Ficha n.º A64), casa unifamiliar de estilo Arte Nova, com cobertura em telhado de duas águas e decorações vegetalistas das molduras curvas das varandas e janelas de pedra se unem às estruturas de ferro, com painéis de azulejos em que as composições de enlaçados e flores predominam. Os vãos do piso térreo são assimétricos, com janela e porta ao centro e contemplam painéis de azulejos, com pavões e motivos florais arredondados inseridos em círculos, de pequenas dimensões, distribuídos simetricamente pela fachada principal.

Através destes exemplos de edifícios que foram intervencionados ao nível da conservação e reabilitação urbana utilizando boas práticas construtivas, constata-se que Aveiro apresentam exemplares arquitetónicos que contribuem para o processo de revitalização urbana e conseqüente dinamismo do centro urbano. Naturalmente, que os benefícios fiscais e financeiros impulsionaram o particular a tomar a iniciativa de proceder à intervenção ao nível da beneficiação e reabilitação urbana do edificado.

### ***O Desenho Urbano na Revitalização Urbana***

O centro urbano de Aveiro é composto por artérias centrais que funcionam não como apenas para mobilidade, mas também como estímulos de dinamismo e vitalidade humana, social, económica e cultural. Desse modo, torna-se urgente e pertinente assegurar a sua reabilitação e requalificação sob pena de se colocar em causa o centro urbano enquanto espaço-chave da “vida” de Aveiro.

Aveiro constitui um aglomerado muito rico em termos de património histórico/arquitetónico, materializado num conjunto de edifícios e imóveis com bastante interesse, localizados sobretudo no núcleo histórico da sede do Concelho.

O Município de Aveiro tem vindo a requalificar o núcleo antigo onde o edificado ainda não perdeu o seu traçado original, mas que aparentava já algum estado de degradação.

Pretende-se ainda intervir ao nível do edificado existente e que necessita de obras de beneficiação, requalificação e reabilitação de forma em conjunto com a reabilitação do espaço público criar uma forte atratividade para a instalação de serviços, comércio e empresas para além de contribuir para uma melhoria na qualidade de vida dos que aí habitam. Pretende-se ainda melhorar as condições pedonais com a supressão de barreiras arquitetónicas e com a introdução de melhores pavimentos e inclinações destinados às pessoas com mobilidade condicionada.

Vários projetos de requalificação urbana considerados para o centro urbano de Aveiro, tais como o projeto do Largo do Rossio e área envolvente (ver ANEXOS III – Ficha n.º D21) que incide numa praça urbana onde são conjugados um espaço livre e amplo para a realização de eventos, um espaço de encontro das pessoas, integrado com espaços verdes e arborizados.

O pavimento apresenta-se degradado havendo dificuldade de mobilidade e de ordenamento para além de escassez de mobiliário e equipamento urbano. O projeto contempla a requalificação do pavimento, colocação de rede de saneamento e pluvial, dotação de mobiliário urbano e outros equipamentos, colocação de rede elétrica e de telecomunicações no subsolo, melhoramento de passeios, ordenamento do estacionamento, sinalética de trânsito e de orientação.

Este projeto tem um impacto visual na paisagem, pois veio restabelecer a relação do centro antigo com a ria de Aveiro através de percursos próximos a este, de pontos de paragem que permitam o contacto direto com a água e a plantação arbórea existente, a proximidade das pontes integradas na envolvente e que conecta as suas margens e que estrutura espaços de estar, de cariz lúdico.



Figura n.º 117. Imagem do projeto do Rossio.

Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 15 – dezembro de 2019, p.22.

O projeto de requalificação urbana do Largo do Rossio e área envolvente incide numa praça urbana, que conjuga um espaço livre e amplo para a realização de eventos, um espaço de encontro das pessoas, integrado com espaços verdes e arborizados.

Esta intervenção veio promover a ampliação de área de zonas pedonais, sendo aumentada a área pedonal junto ao Canal Central e na envolvente à Praça do Rossio até

à Praça General Humberto Delgado (as “Pontes”). Numa organização que valoriza devidamente a frente-ria, do Canal Central e do Canal das Pirâmides, e a frente urbana daquela zona na qual existem vários exemplares Arte Nova de grande valor patrimonial.



**Figura n.º 118.** Projeto da Praça do Rossio.

Fonte: [https://litoralmagazine.com/largo-do-rossio-ribau-esteves/..](https://litoralmagazine.com/largo-do-rossio-ribau-esteves/), visitada a 15 de março de 2022.

Houve também o condicionamento do estacionamento numa área de menor valor e sem impacto na paisagem urbana, na resolução dos problemas de segurança conferindo um ambiente de segurança passiva

No projeto foram incluídas as ruínas da velha Igreja de São João, que existiu no Rossio entre os anos de 1607 a 1910 e mantida a estátua de João Afonso de Aveiro no Rossio.



**Figura n.º 119.** Projeto da Requalificação do Rossio e Envolvente. Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 17 – junho de 2020, p.16, visitada a 15 de março de 2022.



**Figura n.º 120.** Projeto da Requalificação do Rossio e Envolve. Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 17 – junho de 2020, p.16, visitada a 15 de março de 2022.

Este projeto foi integrado no investimento de qualificação e valorização da cidade e do município de Aveiro, aproveitando a oportunidade de financiamento dos fundos comunitários do Portugal 2020.

A obra de requalificação urbana da Avenida Dr. Lourenço Peixinho (ver ANEXOS III – Ficha n.º D22) teve início em agosto de 2020 e teve o objetivo de requalificar a imagem da Avenida através da promoção das relações humanas, dando mais qualidade ao espaço pedonal e ciclável, ampliando e qualificando o seu parque arbóreo, valorizando o seu património e garantindo a construção e o bom funcionamento das novas redes de infraestruturas de iluminação pública, águas pluviais e resíduos sólidos urbanos, assim com dos vários modelos de mobilidade e transportes.

O projeto de requalificação da Avenida, desenhou um perfil que confere uma grande unidade a toda a Avenida, das “Pontes” até à Estação da CP, com a valorização do espaço destinado ao peão, proporcionado por passeios com larguras com cerca de cinco metros em toda a sua extensão.

O espaço destinado aos veículos foi reduzido, passando as vias de circulação a deter as medidas mínimas (3,25m na faixa de rodagem para transportes públicos e ciclovias e 3m na faixa de rodagem normal) e limitação da velocidade para o máximo de 30km/h.

O projeto da nova Avenida prevê duas faixas de rodagem com duas vias em cada sentido e uma zona de estacionamento em paralelo à via, também em cada sentido, junto aos passeios.

Porém, a intervenção para a Avenida Dr. Lourenço Peixinho tem sido alvo de preocupação, no que respeita à proposta de via partilhada entre veículos de transporte público e bicicletas.



**Figura n.º 121.** Perspetiva digital da Avenida Dr. Lourenço Peixinho.

Fonte: <https://www.cm-Aveiro.pt/municipio/comunicacao/noticias/arquivo/noticia/projeto-de-requalificacao-da-av-dr-lourenco-peixinho>, visitada a 15 de março de 2022.

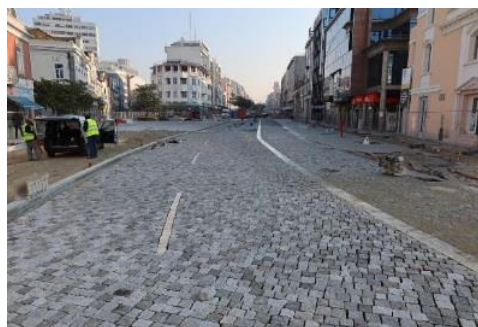


**Figura n.º 122.** Avenida Dr. Lourenço Peixinho. Antes da Intervenção.

Fonte: <https://www.cm-Aveiro.pt/municipio/comunicacao/noticias/arquivo/noticia/avenida-dr-lourenco-peixinho-condicionamento-de-transito>, visitada a 15 de março de 2022.

O projeto propõe para a secção central uma ciclovia, criada em apoio às bicicletas de utilização gratuita BUGA. Porém a empresa Associação pela Mobilidade Urbana em Bicicleta (MUBI) exige discussão pública sobre o projeto da Avenida Dr. Lourenço Peixinho por discordar desta situação.

Os pavimentos são em calçada à portuguesa compostas por puzzles de pequenas pedras brancas e pretas, representando elementos do mar como cavalos-marinhos, caranguejos, rosa-dos-ventos, flores e motivos geométricos, que revelam a identidade de um território.



**Figura n.º 123.** Avenida Dr. Lourenço Peixinho. Durante a Intervenção.

Fonte: <https://www.cm-Aveiro.pt/municipio/>, visitada a 15 de março de 2022.

O projeto da Avenida Dr. Lourenço Peixinho pela sua localização central e estruturante quer pelo seu desenho urbano e face à sua dimensão histórica vem potenciar o encontro dos utilizadores e das vivências urbanas, dignificando a identidade da Avenida.



**Figura n.º 124.** Projeto da Avenida Dr. Lourenço Peixinho.  
Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 15 – dezembro de 2019, p.8.

Esta Avenida funciona como o eixo de valor simbólico que liga a Estação ferroviária ao “centro” da cidade, que engloba também a ligação até ao quartel de Sá, definida por uma malha de quarteirões de dimensão mais alargada. Incidiu em essencialmente no espaço pedonal e ciclável, ampliando e qualificando o seu parque arbóreo, valorizando o seu património.

Os pavimentos são em calçada à portuguesa compostas por puzzles de pequenas pedras brancas e pretas, representando elementos do mar tais como cavalos-marinhos, caranguejos, rosa-dos-ventos, flores e motivos geométricos, que revelam a identidade de um território.

O projeto de Requalificação Urbana da Avenida Almirante Cândido Reis também surge dentro do programa da Câmara Municipal de Aveiro. Teve o apoio dos fundos comunitários disponíveis no Portugal 2020, através do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Aveiro (PEDUCA).

O projeto da Avenida Almirante Cândido Reis vem requalificar o espaço público, através da valorização dos percursos pedonais, a substituição integral da pavimentação e do mobiliário urbano, assim como a renovação das infraestruturas de iluminação pública e a rede de águas pluviais.

A obra municipal da Requalificação da Rua Almirante Cândido dos Reis, localizada entre a antiga estação da CP e a sede da GNR/Quartel de Sá, a intervenção teve início em setembro de 2020 e é mais uma intervenção da Câmara Municipal de Aveiro que prevê melhorar o espaço público através da valorização e aumento do espaço dedicado ao peão, aplicação de pavimentos tácteis em zonas de atravessamento rodoviário, como auxílio à mobilidade de pessoas invisuais, a reorganização do estacionamento e a reconfiguração do arruamento, além da renovação das infraestruturas de iluminação pública e da rede de drenagem de águas pluviais.

O mobiliário urbano será também alvo de substituição, contando com a articulação com o projeto “Rua Verde” do “Viva a Cidade”, numa operação de envolvimento direto dos Cidadãos que vai criar áreas de convívio, de estadia e de interação entre residentes e trabalhadores dos espaços comerciais adjacentes, com o objetivo de criar áreas de vizinhança partilhada e interaguda.



**Figura n.º 125.** Avenida Almirante Cândido Reis. Antes da Intervenção.

Fonte: [REQUALIFICAÇÃO DA R. ALMIRANTE CÂNDIDO DOS REIS | Câmara Municipal de Aveiro \(cm-aveiro.pt\)](https://cm-aveiro.pt), visitada a 15 de março de 2022.

Temos o exemplo do projeto de Requalificação Urbana do Bairro da Beira Mar (ver ANEXOS III – Ficha n.º D23), antigo Bairro de pescadores e marnotos, em que a Câmara Municipal de Aveiro prossegue com o investimento financiado pelos Fundos Comunitários do Portugal 2020 e avança com a reabilitação do Bairro da Beira-Mar localizado numa zona privilegiada da cidade pela sua ligação próxima ao Rossio, às “Pontes” e à Avenida Dr. Lourenço Peixinho, à Ponte de São João, à Ponte da Eclusa e aos terrenos da Antiga Lota, assim como aos Canais Central e das Pirâmides.

Aqui se encontram localizados

Este Bairro encontra-se em processo de deterioração não apenas ao nível do edificado, mas em especial no que respeita aos percursos pedonais e cicláveis e espaços de estadia e lazer.

Também a requalificação urbana dos espaços públicos do Bairro da Beira Mar, localizado numa zona privilegiada da cidade pela sua ligação próxima ao Rossio, às “Pontes” e à Avenida Dr. Lourenço Peixinho, veio contribuir para o processo de revitalização urbana da cidade, assim como o projeto em curso da Requalificação da Rua do Gravito e da Rua do Carmo localizadas numa área central de Aveiro, que promove a repavimentação dos arruamentos.

Aqui se localiza o Museu de Aveiro – Cidade, o Museu de Aveiro - Arte Nova, o Mercado do Peixe, a Capela de São Gonçalinho, a igreja da Vera Cruz e o Edifício da Assembleia Municipal.

Este bairro apresentava pavimentos muito degradados, dificultando a mobilidade, além de carência de equipamento e mobiliário e urbano.

Assim, o projeto veio contemplar a repavimentação, o melhoramento de passeios e condições de acessibilidade, a colocação de mobiliário urbano, o reordenamento do estacionamento, a sinalética de trânsito e a dotação de redes de saneamento, pluvial e rede elétrica e de telecomunicações.

Atualmente encontra-se a decorrer os trabalhos de requalificação urbana numa área central da Cidade de Aveiro, na Rua do Gravito e da Rua do Carmo e representa um investimento da Câmara Municipal de Aveiro, integrado no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Aveiro/PEDUCA, cofinanciado pelos Fundos Comunitários do Centro 2020.



### REABILITAÇÃO DA RUA DO GRAVITO E DO CARMO

Está na última fase de reabilitação da Rua do Gravito e da Rua do Carmo, com a intervenção a ocorrer no troço até ao cruzamento com a Rua Eng.º Oudinot. Tratam-se de importantes vias do núcleo central da Cidade de Aveiro e que significam um novo investimento da CMA no valor de 547.373,19€, executado pela empresa Ângulo Recto – Construções, Lda. A obra favorece as zonas de circulação pedonal, privilegiando o peão face ao automóvel onde toda a Rua do Gravito passou a ser uma plataforma única sobrelevada de zona partilhada, enquanto que a Rua do Carmo manterá o perfil existente de passeios e arruamento betuminoso.

### LARGO DAS "5 BICAS"

Está em fase final de execução a obra de requalificação urbana do Largo Luís de Camões (conhecido como Largo das "5 Bicas"), a ser executada pela empresa, Urbiplantec – Urbanizações e Terraplanagens, Lda., num investimento da CMA de 434.600€. Cuidando da valorização histórica do local e do chafariz ali existente, a obra dá destaque a este elemento como peça de contemplação e dinamizador de toda a nova praça. O chafariz será tratado como ponto referência e envolvido por uma plataforma em pedra. Está a ser substituído integralmente o pavimento, reperfiladas as ruas, reduzido o estacionamento automóvel e o reforçadas as áreas pedonais, com o aumento da qualidade ambiental, histórica e arquitetónica do espaço.

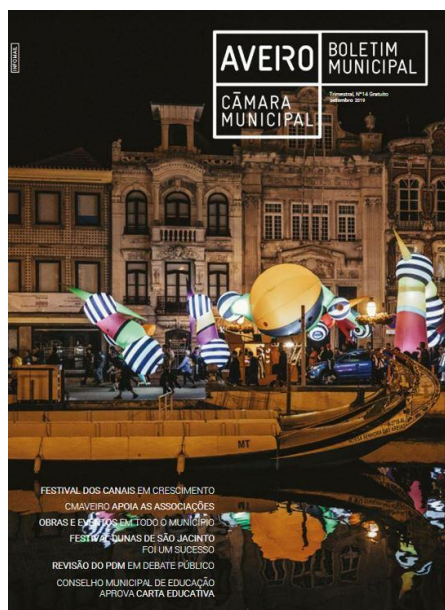
**Figura n.º 126.** Projeto da Reabilitação da Rua do Gravito e do Largo das 5 Bicas.  
Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 17 – junho de 2020, p.16.

Esta intervenção incide na requalificação das zonas de circulação pedonal que estavam num elevado grau de degradação. O projeto privilegia o peão face ao automóvel (toda a Rua do Gravito passará a ser uma plataforma única sobrelevada de zona partilhada; a Rua do Carmo manterá o perfil existente de passeios e arruamento betuminoso), reformulada a rede de drenagem de águas pluviais e a rede de iluminação pública, bem como a rede de abastecimento de água.



**Figura n.º 127.** Rua do Gravito e da Rua do Carmo. Antes da Intervenção.  
Fonte: REABILITAÇÃO DA RUA DO GRAVITO E DA RUA DO CARMO | Câmara Municipal de Aveiro (cm-aveiro.pt), visitada a 15 de março de 2022.

Outro projeto que dinamizará a zona do Largo da Fonte Nova será o futuro projeto da exploração do Café-Esplanada do Jardim deste Largo.



**Figura n.º 128.** Projeto do Café-Esplanada do Jardim do Largo da Fonte Nova, Projeto da Reabilitação da Rua do Gravito e da Rua do Carmo e Projeto de Requalificação da Rua Almirante Cândido dos Reis. Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 14 – setembro de 2019, Capa.


pela empresa Vítor Abrantes, Consultoria e Projetos de Engenharia Lda.


A decisão de avançar com a recuperação do edifício faz parte da estratégia e opção política de valorização dos Mercados Municipais face à degradação e desadequação da infraestrutura aos usos existentes. A área de intervenção refere-se ao edifício, constituído por três pisos, em que a cave funciona como estacionamento, o rés-do-chão como venda de frescos em bancas e o 1.º piso destinado a lojas.

De acordo com a estimativa de custo o valor da intervenção cifrase em 1,6 milhões de euros.



boletim municipal de aveiro [11]





**Café - ESPLANADA DO JARDIM DO LARGO DA FONTE NOVA**

Sendo o Café-Esplanada da Fonte Nova um espaço que, face à sua localização central, é capaz de potenciar novas formas de dinamização da zona envolvente, e com o intuito de captar novos públicos, a CMA decidiu concessionar o referido espaço a Sofia Isabel Vasconcelos Dias de Pinho e Melo, pelo valor mensal de 1600€ (+ IVA), com um prazo máximo de ocupação de 10 anos.

Com esta medida e após o devido concurso público, a CMA pretende estimular um espaço central da Cidade de Aveiro, onde é possível potenciar novas formas de dinamização da zona envolvente e captar novos públicos, segundo a opção política de fixação turística no Município e na Região, através da qualificação de espaços inviáveis do ponto de vista turístico e da reabilitação dos espaços existentes.


**REABILITAÇÃO DA RUA DO GRAVITO E DA RUA DO CARMO**

A Rua do Gravito e a Rua do Carmo, importantes vias do núcleo central da Cidade de Aveiro, estão em obra, representando um novo investimento da CMA no valor de 516 389,81€, executada pela empresa Ângulo Recto – Construções, Lda, com um prazo de obra previsto de 10 meses.

Integrado no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Aveiro (PEDUCA) e cofinanciado pelos Fundos Comunitários do Centro 2020, o conjunto de melhoramentos referidos apresenta hoje um elevado grau de degradação ao nível dos pavimentos e passeios, comprometendo a segurança na circulação pedonal e automóvel.

Com esta intervenção serão qualificadas as zonas de circulação pedonal, privilegiando o pélo face ao automóvel (todas a Rua do Gravito passará a ser uma plataforma única sobrelevada de zona partilhada, a Rua do Carmo manterá o perfil existente de passeios e aruamento betuminoso), reformulada a rede de drenagem de águas pluviais e a rede de iluminação pública, bem como a rede de abastecimento de água (intervenção previamente realizada pela empresa AdRA – Águas da Região de Aveiro). A empreitada desenvolve-se em três fases distintas, por forma a garantir a melhor circulação, segurança e conforto aos moradores e utilizadores das referidas vias.

- » Fase 1  
Rua do Gravito até ao cruzamento com a Rua Alberto Soares Machado;
- » Fase 2  
Rua do Gravito entre o Cruzamento com a Rua Alberto Soares Machado e a Rua do Carmo;
- » Fase 3  
Rua do Carmo até ao cruzamento com a Rua Eng.º Oudinot.



**REQUALIFICAÇÃO RUA ALMIRANTE CÂNDIDO DOS REIS**

Situada na zona contígua à Rua do Gravito e da Rua do Carmo (ver texto ao lado), encontra-se em fase de concurso público a requalificação da Rua Almirante Cândido dos Reis, pelo valor base de 424 735,64€ e que vai melhorar de forma global o espaço público, com a valorização, principalmente, dos percursos pedonais.

O mobiliário urbano será também alvo de substituição, contando com a articulação com o projeto "Rua Verde" do "Viva a Cidade", numa operação de envolvimento direto dos Cidadãos que também participaram com vários contributos para as definições do projeto.

**Figura n.º 129.** Projeto do Café-Esplanada do Jardim do Largo da Fonte Nova, Projeto da Reabilitação da Rua do Gravito e da Rua do Carmo e Projeto de Requalificação da Rua Almirante Cândido dos Reis. Fonte: Boletim Municipal de Aveiro n.º 14 – setembro de 2019, p.11.

Já foi apresentado em sede de concurso público para a Concessão do Café-Esplanada do Jardim do Largo da Fonte Nova, com o objetivo de estimular um espaço central da Cidade de Aveiro, onde é possível potenciar novas formas de dinamização da zona envolvente e captar novos públicos, seguindo a opção política de fixação turística no Município e na Região, através da qualificação de espaços inviáveis do ponto de vista turístico e da reabilitação dos espaços existentes.



**Figura n.º 130.** Café- Esplanada do Jardim do Largo da Fonte Nova

Fonte: EXPLORAÇÃO DO CAFÉ-ESPLANADA DO JARDIM DO LARGO DA FONTE NOVA | Câmara Municipal de Aveiro (cm-aveiro.pt), visitada a 15 de março de 2022.

Vários aspetos foram considerados nos projetos de requalificação urbana acima mencionados, desde os enfiamentos visuais como a ria de Aveiro e o património histórico. Outro aspeto considerado foi a escala humana e a proximidade entre os espaços, pois em poucos minutos a pé consegue percorrer-se grande parte destas áreas.

### ***Em busca de uma Identidade em Aveiro***

Aveiro é pontuado com praças históricas requalificadas e marcadas por um forte simbolismo demonstrado por referências arquitetónicas dispersas por toda o centro urbano e que fazem transportar a identidade e memórias nos projetos de reabilitação e requalificação praticados com o objetivo da sua revitalização urbana.

Exemplo disso é o projeto da Praça do Rossio, uma das mais importantes praças requalificadas de Aveiro e que simboliza uma referência arquitetónica por vir acentuar a estreita relação do centro urbano com a ria de Aveiro.

É aqui criado um espaço com um grande dinamismo e onde se concentra a população residente e turistas. Enquanto uns usufruem dos restaurantes, dos espaços verdes e apreciam a ria de Aveiro, outros fazem caminhadas, andam de bicicleta ou observam os edifícios de estilo arte nova que ladeiam a praça. Com volumetrias de dois e três pisos e coberturas em telha cerâmica, as suas fachadas revestidas a azulejos de várias

cores e motivos geométricos, são decoradas com várias formas e tipos de janelas e, funcionam como fachadas dinâmicas pelas suas formas e cores que fazem despertar sensações de alegria e bem-estar e que, conseqüentemente, estimulam a população para a sua frequência e estadia.

Aliás, os percursos pelas ruas e avenidas de Aveiro conjugadas com as fachadas de estilo arte nova e a constante relação com a água da ria de Aveiro faz estimular os sentidos. Visualmente, através da arquitetura presente nas fachadas dos edifícios de arquitetura de estilo arte nova e da ria de Aveiro que transportar dos canais com as suas pontes de passagem fazem criar cenários quase teatrais, o som do movimento das águas com os seus moliceiros e o som das conversas dos animadas dos turistas que fazem estas viagens fluviais e os cheiros oriundos das águas da ria. Esta conjugação de sensações que fazem gerar espaços de encontro entre a população e, funcionam em simultâneo, como espaços de permanência e contemplação.

Todo o centro urbano antigo de Aveiro, através dos seus percursos e enfiamentos visuais projetados estrategicamente geram percursos que criam sensações quase como efeito “surpresa” ao percorrê-los.

O que torna interessante nestes projetos é o planeamento bem estruturado desta área da cidade onde são integradas áreas verdes destinadas a zonas de estadia e encontro da população, associadas à preservação do edificado antigo de modo a perpetuar memórias antigas e assim contribuir para a reconstrução de identidades perdidas.

### **3.4. OUTROS CASOS DE CENTROS URBANOS REVITALIZADOS**

Neste capítulo, são apresentados exemplos de outros centros urbanos cujos municípios avançaram com estratégias ao nível de planeamento e gestão urbanística muito relevantes e que têm surtido efeitos positivos.

A autora considerou destacá-los por serem exemplos de revitalização urbana, nos quais onde foi conjugada a manutenção dos residentes locais e a atração de visitantes.

### ***O exemplo do Centro Urbano de Batumi***

Em termos geográficos, o concelho de Batumi situa-se a sudoeste no país da Geórgia, e na periferia setentrional da Ásia subtropical. Com uma área territorial de sessenta e cinco quilómetros quadrados, inclui uma grande área de costa com o Mar Negro, sendo frequentemente chamada de “Pérola do mar Negro”. Nesta integração geográfica, Batumi localiza-se numa posição estratégica singular, marcada pela sua longa faixa ribeirinha sobre o mar Negro e pela localização do Porto de Batumi, sendo uma das mais importantes infraestruturas portuárias do País, o que promove uma forte Identidade urbana associada à tradição industrial.

É uma cidade média portuária que possui no seu importante porto marítimo um terminal de petróleo. Imperam as atividades económicas relacionadas essencialmente com o turismo, com as indústrias de construção naval, petrolífera, de manufatura e de alimentos (citrinos e chá).

É pontuada com praças históricas requalificadas e marcadas por um forte simbolismo demonstrado por referências arquitetónicas dispersas por toda a cidade.

Batumi destaca-se por contemplar referências arquitetónicas que transportam a identidade e memórias nos projetos de requalificação praticados no centro urbano, tais como a ‘Europe Square’ (ver ANEXOS IV – Ficha n.º D25).

localizada na Cidade Velha de Batumi. Ladeada por edifícios modernos, compostos por três pisos e coberturas com mansardas decoradas com várias formas de janelas e revestidas a azulejos de várias cores e motivos geométricos, funcionam como fachadas dinâmicas pela oferta de formas e cores, que fazem despertar sensações de alegria e bem-estar e que, conseqüentemente, estimulam a população para a sua frequência e estadia.

A sua composição arquitetónica inclui ainda áreas verdes tratadas, uma fonte, pavimentos com motivos geométricos desenhados e esplanadas com mobiliário adequado e em conformidade entre todos os cafés.

No centro desta praça foi colocada a estátua de Medeia, que simboliza a estreita conexão da Geórgia com o mundo europeu e que afirma a aspiração do povo georgiano no rumo à Europa.

Também a ‘Piazza Square’, também denominada por ‘Batumi Piazza’ é um projeto que se distingue por ser uma praça composta por edifícios com fachadas modernas onde

se conjugam uma mescla de materiais e cores, trapeiras com formas ovaladas, uma torre do relógio incorporada na fachada e um pavimento em mosaicos vidrados coloridos, que naturalmente contribuem para que seja, por si só, um lugar dinâmico.

A conjugação das fachadas divertidas com o pavimento colorido, fez com que ganhasse a função de centro de eventos culturais e de entretenimento, tornando-se o símbolo de Batumi.

Nas zonas residenciais mais recentes observam-se edifícios de arquitetura contemporânea, com uma volumetria (cerca de seis pisos) superior aos existentes no centro urbano antigo, e que se caracterizam por assinalar, incessantemente, a exuberância presente na arquitetura, onde são projetadas variadas formas geométricas que sobressaem das fachadas com cores fortes, desde as tonalidades laranja, amarelo e azul-cobalto, entre outras. O aproveitamento executado com trapeiras luxuriantes.

Outro projeto que se distingue no centro urbano é a requalificação do Boulevard (ver ANEXOS IV – Ficha n.º D24).

Projetado sobre a zona costeira de Batumi, através de um percurso de oito quilómetros, cujo traçado é paralelo à costa, é estabelecida uma relação, muito próxima com o mar Negro. O projeto contempla zonas pedonais e ciclovias, cafés e restaurantes com esplanadas sobre a praia, transformando-se numa área com grande dinamismo e onde se concentra a população residente e turistas, tanto as que se dirigem para as praias, quanto as que usufruem dos restaurantes e apreciam o mar negro e as que fazem caminhadas ou andam de bicicleta.

Mas, neste percurso junto ao mar, existem ainda composições escultóricas que evidenciam o tema do amor e que marcam e dinamizam o percurso do peão, tais como várias estátuas com corações, como exemplo: o “Primeiro Amor”, situado no boulevard junto à praia onde o romantismo está presente, pois a melhor hora de a observar é ao final do dia quando o sol se põe; outro exemplo é o homem de patins que transporta o seu coração para dar a alguém; ainda outros exemplos será o homem que oferece o seu amor numa bandeja e outro de joelhos a oferecer o seu amor.

Todavia, ao longo deste percurso, visualiza-se o Parque ‘Miracle’, que funciona como mais um ponto de encontro para usufruto da população e que também contempla a estátua “Eu, tu e Batumi”. Esta estátua simboliza a importância de tomar café na cultura local, através da escultura de um casal elegantemente vestido sentados ao lado de uma mesa decorada com flores e café que simboliza a identidade local.

Este parque é caracterizado por possuir um grande dinamismo, pontuado pela área de pedonais e pelos enfiamentos visuais facultadas pela arquitetura existente que narram a história da cidade de Batumi. Aqui encontramos a ‘Alphabet Tower’, cuja arquitetura da torre está envolvida por letras do dicionário georgiano, a ‘Chacha Tower’ que simboliza a bebida chacha dada gratuitamente a toda a população a uma determinada hora do dia e que faz uma analogia ao espírito acolhedor de Batumi. Encontramos a Roda Gigante, onde é possível visualizar a cidade na sua íntegra e que simboliza o orgulho do georgiano para com a sua cidade e a história de amor simbolizada pela Estátua do Amor de Ali & Nino que simboliza o Amor que existe do georgiano para com a sua cidade. Aqui há uma analogia e demonstração do Amor que o georgiano transporta para o seu centro urbano e o quer expor a todos os visitantes.

Em direção ao centro urbano, encontramos lagos de grandes dimensões, espaços de contemplação, pinturas e esculturas. Na verdade, não é perceptível estabelecer estes limites territoriais. Sabemos que entramos no ‘*Batumi Seaside Park*’ porque existe indicação para tal.

Trata-se de um parque requalificado e que constitui mais um ponto de encontro da população. Composto por um extenso jardim, constituído por áreas verdes meticulosamente organizadas.

Porém, e apesar de Batumi já possuir espaços de lazer suficientes para a população residente surge o admirável parque de 6 de maio, considerada outra referência importante.

Rodeado de áreas verdes propícias ao convívio é onde existe o lago ‘Nuri Geli’, sendo um dos locais favoritos de famílias com crianças. Aqui é possível fazer pequenos passeios de barco, assistir-se aos espetáculos de golfinhos no ‘Dolphinarium’ e ver espécies aquáticas no ‘Aquarium’, os *animais* no jardim zoológico ou mesmo observar a estatuária que vai pontuando os percursos desde o centro antigo, passando pelos jardins e ir ao encontro do mar.

É muito interessante verificar-se o planeamento da cidade, pois em poucos minutos a pé chegamos a qualquer local.

No percurso do *Boulevard* avista-se o lago Ardagani, de grande amplitude, este lago artificial rodeado de áreas verdes funciona como um espaço de contemplação e momentos de pausa para renovar as energias. Aqui poderão observar-se pequenas pontes de passagem que funcionam, mais uma vez, como espaços de reflexão e onde poderá apreciar-se a vista sobre a cidade e o mar negro. Quando chega o anoitecer, no interior do

lago são lançados uns jatos de água com laser coloridos que dançam em sintonia com as músicas e formam um cenário teatral.

Nesta perspetiva visual poderá observar-se os vários enfiamentos visuais possíveis, como a infinitude do mar negro, a praia, a cidade e os edifícios monumentais.

O que torna interessante nestes projetos é o planeamento desta área da cidade onde são reunidas e cosidas as áreas do centro urbano com áreas verdes e áreas de praia. Toda a cidade, através dos seus percursos e enfiamentos visuais projetados estrategicamente criam percursos que criam sensações como efeito “surpresa” ao percorrê-los.

Todos os projetos de arquitetura possuem como base a exuberância e a contemplação e admiração por Batumi, sendo demonstrado o orgulho do georgiano a mostrar os seus feitos pela sua cidade.

Aliás todas as perspetivas sobre a cidade, os enfiamentos visuais estrategicamente estudados de modo que a cidade seja quase cortejada pela sua beleza e qualidade de vida que pode proporcionar elevam o nível de vida da população e turistas que poderão usufruir destas áreas bem planeadas e onde todas as áreas de lazer se conjugam quase na perfeição.

É como se houvesse uma reafirmação constante do compromisso de bem-estar e de orgulho para com o seu centro urbanos e como se tratasse de uma competição com as cidades europeias.

É considerado um bom exemplo de centro urbano revitalizado.

### ***O exemplo do Centro Urbano de Bruges***

A Cidade de Bruges, é uma cidade belga, capital da província de Flandres Ocidental, na região da Flandres, no noroeste da Bélgica. Face à sua localização estratégica junto ao mar do Norte tornou-se um importante centro comercial, trazendo uma mistura de idiomas e influências culturais.

Em meados do século XIX, Bruges era um dos centros urbanos mais pobres da Europa. Porém, e considerando que o centro urbano original conseguiu resistir às duas guerras mundiais, conseguindo preservar o seu património arquitetónico, fez com a situação se alterasse no Século XX, ganhando uma nova vida como centro turístico.

O seu centro urbano antigo tem conservado o seu carácter ao longo dos séculos, representando um dos exemplos mais bem preservados da Bélgica, contemplando ainda as ruínas de uma fortaleza, bem como moinhos às margens dos canais. Em 2000 foi declarada como Património Mundial da Unesco em 2000 e em 2002 alcançou o título de Capital Europeia da Cultura.

Bruges caracteriza-se por um misto de estruturas medievais misturadas harmoniosamente com as construções e fachadas neogóticas construídas no final do século XIX, preservando a atmosfera do velho mundo da cidade

É um centro urbano fácil de percorrer, atravessado pelos seus canais históricos, ruelas estreitas com calçamento de pedras sob as suas aprazíveis pontes de pedra, os passeios de barco, as carruagens puxadas por cavalos, o aluguer de bicicletas, emolduram essa cidade medieval, romântica por natureza.

Destaca-se a praça central “Grote Markt” que apresenta um cenário a ser referenciado, é o centro da vida de Bruges. É uma imponente praça central iluminada por grandes candelabros, em que cada lado da praça é ladeado por edifícios de variados estilos, construídos ao longo de vários séculos. Ladeada pelos seus magníficos edifícios bem preservados em diferentes estilos arquitetónicos, aqui se localiza o edifício do Salão dos Tecidos, dos Correios, da Corte da Província e o do Campanário.

Nesta Praça realizam-se festas populares, encontros e passeios de carruagens e é também chamada de Praça do Mercado (ver ANEXOS IV – Ficha n.º D26), porque nas manhãs de quarta-feira transforma-se em palco para o comércio de verduras, legumes e frutas. É um verdadeiro espetáculo histórico, cultural, gastronómico e de lazer.

Também é na praça central que fica o Campanário de Bruges, principal símbolo da cidade. Ao redor da praça existe uma sequência de casinhas coloridas de quatro pisos e uma gama de restaurantes, e lojas e cafés.

O mais importante edifício de Bruges está localizado na Praça do Mercado - Belfort, a torre medieval, que é também conhecida como Halletoren.

Andando um quarteirão se chega a Burg que é outra praça com um conjunto arquitetónico onde se destaca o edifício “Stadhuis”, que corresponde à Câmara Municipal e o Santuário Heilig Bloedbasiliek.

A rua Breidelstraat liga as duas principais praças da cidade, Markt e Burg, repleta de lojas que vendem chocolates. Ficha n.º D27.Rozenhoedkaai ou Cais do Rosário (ver ANEXOS IV – Ficha n.º D29).

A preservação do imponente património e das muitas estruturas góticas originais da cidade, associado às atividades promovidas pela autarquia promovem o aumento de interesse pelo centro urbano e conseqüentemente promover o processo de revitalização.

É considerado um bom exemplo de centro urbano revitalizado.

### ***O exemplo do Centro Urbano de Chester***

Chester é a cidade sede do Condado de Cheshire em Inglaterra, construída nas margens do rio Dee, estando a sua economia relacionada com o turismo e serviços financeiros.

Chester sofreu um processo de revitalização urbana que surtiu efeitos muito positivos. Atualmente é um centro urbano antigo muito movimentado não apenas para os turistas mas também para a população local.

Contempla um sublime património, na sua maioria datado da era vitoriana, em que muitos dos edifícios apresentam fachadas com estilo enxaimel jacobino, brancos e pretos. Nesta área histórica as novas intervenções são cuidadosamente acauteladas e integradas de modo a ser preservada a identidade local.

Destacam-se alguns projetos que refletem a preservação da identidade local, tais como na “Eastgate Street” e na “Bridge Street” os projetos do “Eastgate Cock” (ver ANEXOS IV – Ficha n.º D28), a Catedral de Chester, o Mercado de Chester, o Museu Grosvenor ou o Chester Town Crier, entre muitos outros. Localizado no seio deste centro urbano antigo, fica o Grosvenor Shopping Center (ver ANEXOS IV – Ficha n.º D29).

O centro de Chester é um bom exemplo em como a conservação e reabilitação do edificado vem preservar a identidade e memórias locais, aliadas à manutenção de hábitos antigos, como exemplo as “Chester Rows” que prosseguem a tradição ainda nos dias de hoje com as feiras e mercados desde os tempos medievais relacionados com a linha de lojas e galerias.

O observar dos vários edifícios e pontes da cidade conservados, representadas pelas suas diversas influências romanas, saxónicas, georgianas e vitorianas, aliados às ruas com pavimentos de paralelepípedos, o desfrutar dos seus inúmeros restaurantes e cafés, criam sinergias exemplares que contribuem para o processo de revitalização urbana.

É considerado um bom exemplo de centro urbano revitalizado.

## **PARTE IV. (RE) CONSTRUINDO IDENTIDADES NA REVITALIZAÇÃO URBANA**

A Parte IV integra dois capítulos. O primeiro incide sobre a análise comparativa dos casos de estudo (4.1.), onde são apresentados os inquéritos à população dos casos de estudo de Almada, Setúbal e Aveiro e respetivos resultados (ver Anexos V).

O segundo capítulo recai sobre “A Identidade na Revitalização dos Centros Urbanos de Almada, Setúbal e Aveiro” (4.2.) e integra as conclusões, as notas e recomendações relativas ao conjunto dos casos e finaliza-se com um conjunto de perspetivas de futuro já apontadas por cada município e que poderão vir a contribuir para estipular estratégias de Revitalização Urbana já apresentadas nos capítulos anteriores.

#### **4.1. ANÁLISE COMPARATIVA DOS CASOS DE ESTUDO**

É aqui apresentada a síntese dos projetos de beneficiação e conservação, de reabilitação do edificado e de requalificação urbana dos espaços públicos que tiveram origem nas estratégias aplicadas pelos municípios e que contribuíram para o processo de revitalização urbana para os centros urbanos de Almada (Cacilhas), Setúbal e Aveiro.

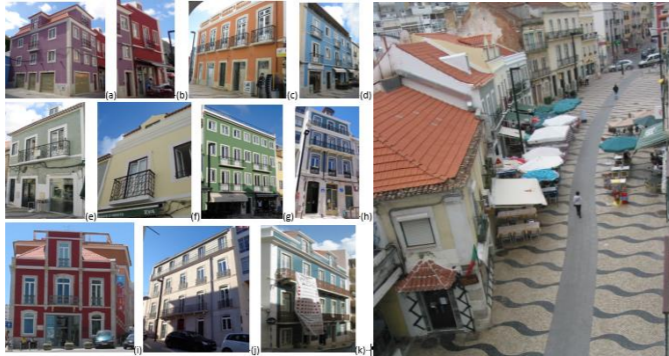


Estes centros urbanos apresentam características comuns por serem de média dimensão, serem portuários e pelas relações que estabelecem com a água através da proximidade do rio Tejo, do rio Sado e da ria de Aveiro, sendo designado a identidade da cidade por Almada a cidade da Liberdade, Setúbal a cidade do Mar e Aveiro a cidade dos Canais.

O valor patrimonial do conjunto urbano é observável e transmitido através das fachadas do edificado histórico, influenciado pela sua composição arquitetónica, onde é expressa a identidade e que podem resultar em soluções urbanisticamente vitalizadoras e visualmente atraentes. Aliás a integração arquitetónica do edificado com os espaços públicos, a e a sua localização estratégica, a instalação dos equipamentos necessários poderá ser considerados como a “fórmula eficaz” para ir ao encontro da reconstrução de identidades.

Cada município deverá encontrar a “fórmula eficaz” ou encontrar “medidas” de salvaguarda que promovam a permanência dos residentes nos Centros Históricos. Estes municípios deverão chegar a um equilíbrio entre a permanência da população residente, a prevenção do abandono do edificado e a compatibilização das novas funções instaladas nesses centros.

Os projetos de arquitetura apresentados em sede desta tese e que se apresentam compilados no Quadro Síntese I demonstram a capacidade de atração do espaço público que, conjugado com a preservação do património edificado, vai gerar sentimentos de felicidade dos seus habitantes e visitantes, que acima de tudo concebe centros urbanos bem perspetivados no futuro.

## QUADRO SÍNTESE I – CASOS DE ESTUDO

	ALMADA	SETÚBAL	AVEIRO
CIDADE MÉDIA	sim	Sim	sim
CIDADE PORTUÁRIA	Lisnave (antiga)	Setnave / Lisnave (atual)	Porto de Aveiro
CIDADE INDÚSTRIAL	sim	Sim	sim
PROXIMIDADE COM O MAR E RIO / VISTAS	Proximidade do Estuário do Tejo Vista panorâmica sobre Lisboa	Proximidade do Estuário do Sado Vista panorâmica sobre Tróia	Proximidade da Ria de Aveiro Vista panorâmica sobre a Ria
IDENTIDADE DA CIDADE	Cidade da Liberdade	Cidade do Mar	Cidade dos Canais
VALOR PATRIMONIAL E CULTURAL DO CONJUNTO	Apresenta um elevado valor patrimonial e cultural, é um exemplo único e por isso deve ser salvaguardado e revitalizado.	Apresenta um elevado valor patrimonial e cultural, é um exemplo único e por isso deve ser salvaguardado e revitalizado.	Apresenta um elevado valor patrimonial e cultural, é um exemplo único e por isso deve ser salvaguardado e revitalizado.
PROJETOS DE BENEFICIAÇÃO/ CONSERVAÇÃO/REABILITAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO URBANA			
	<p>(a) Edifício particular na Rua Cândido dos Reis 35-39            (b) Edifício particular na Rua Cândido dos Reis 41            (c) Edifício particular na Rua Cândido dos Reis 81 a 85            (d) Edifício particular na Rua Cândido dos Reis 102 a 110            (e) Edifício particular na Rua Cândido dos Reis 105 a 109            (f) Edifício particular na Rua Cândido dos Reis 111            (g) Edifício particular na Rua Cândido dos Reis 120-126            (h) Edifício particular na Rua Cândido dos Reis 140-142            (i) Edifício Público do Posto de Turismo (Remate da Rua)            (j) Edifício particular na Rua Elias Garcia 2 a 6            (k) Edifício particular na Rua Elias Garcia 48-52            Outros:            Projeto de Pedonalização da Rua Cândido dos Reis            Projeto de Requalificação Urbana do Largo dos Bombeiros            Projeto de Requalificação Urbana do Largo (Alex)            Projeto de Requalificação Urbana do Ginjal            Projeto de Requalificação Urbana dos Antigos Estaleiros da Lisnave (Plano da Água)            Projeto de Reabilitação Urbana do Quartel dos Bombeiros            Projeto de Requalificação Urbana da zona industrial da Romeira: o Mercado da Romeira.</p>	<p>(a) Edifício público dos Paços do Concelho            (b) Edifício público da Casa da Cultura            (c) Edifício público da Casa da Juventude            (d) Parque Urbano de Albarquel            (e) Edifício público do Banco de Portugal (atual Galeria Municipal)            (f) Edifício público da Biblioteca Municipal            (g) Edifício público Mercado do Livramento            (h) Edifício público do Fórum Municipal Luísa Todi            (i) Edifício privado da Sociedade Musical Capricho Setúbalense            (j) Edifício público da Casa das 4 Cabeças            (l) Requalificação do Largo José Afonso            (m) Futuro projeto da Biblioteca Municipal            (n) Projeto de Requalificação Urbana de Espaços Públicos no conjunto urbano do Largo da Palmeira/Rua Vasco da Gama/Largo da Fonte Nova/ Praça Marques de Pombal            (o) Requalificação Urbana do Largo Francisco Soveral            (p) Edifício privado do Restaurante "Sem Horas"            (q) Requalificação Urbana do Largo do Bocage            (r) Avenida Luísa Todi            Outros:            Edifício público da Casa da Baía            Edifício público da Casa Luísa Todi            Edifício público da Casa do Bocage            Edifício privado da Igreja de São Julião            Edifício da Casa do Corpo Santo            Edifício público da Escola de Hotelaria e Turismo de Setúbal            Edifício público do Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal            Edifício público do Museu do Trabalho Michel Giacometti            Requalificação do Largo Joaquim Correia            Edifício público do Convento de Jesus            Requalificação Urbana da Frente Ribeirinha Poente de Setúbal            Requalificação Urbana do Espaço Público do Bairro Tróino (Nascente)            Requalificação Urbana do Largo da Misericórdia            Requalificação Urbana da Praça Miguel Bombarda</p>	<p>(a) Projeto da Reabilitação do Antigo Edifício da Estação da CP – Largo da Estação de Caminho de Ferro            (b) Projeto da Reabilitação do edifício da Antiga Capitania do Porto de Aveiro – Rua Viana do Castelo de Aveiro            (c) Projeto da Casa Major Pessoa (Museu de Arte Nova) – Rua Magalhães n.º 9,10 e 11            (d) Projeto da Reabilitação do edifício Fernando Távora - Praça da República, 3810-164 Aveiro            (e) Projeto da Recuperação/Conservação da Igreja das Barrocas – Largo do Senhor das Barrocas            (f) Projeto da Reabilitação do Museu da Cidade de Aveiro - Rua João Mendonça 9-11            (g) Projeto da Reabilitação do edifício na Casa dos "Ovos Moles" - Rua João Mendonça n.º 24            (h) Projeto da Reabilitação do edifício Arte Nova - Rua de João Mendonça, (antiga Rua do Cais), n.ºs 5 a 7            (i) Projeto da Reabilitação do edifício do Rossio - Largo do Rossio, n.ºs 3 e 4            (j) Projeto da Reabilitação do Edifício da Residência do Arquiteto Silva Rocha - Rua do Carmo, n.ºs 12 e 14            (k) Projeto da Casa da Rua José Rabumba - Rua José Rabumba, nº 56            (l) Projeto do Edifício da Sapataria Miguéis - Rua de Coimbra, nº 1 e 3            (m) Projeto de Requalificação Urbana do Largo do Rossio e Área Envolvente            (n) Projeto de Requalificação Urbana da Avenida Rua Lourenço Peixinho            Outros:            Projeto de Reabilitação da Rua do Gravito e da Rua do Carmo            Exploração do Café- Esplanada do Jardim do Largo da Fonte Nova</p>

Quadro n.º 13. Síntese dos Projetos de Conservação e Reabilitação do Edificado e Requalificação dos Espaços Públicos dos Casos de Estudo de Almada, Setúbal e Aveiro.

### ***Os Inquéritos à população dos casos de estudo e resultados***

Um dos problemas detetados em praticamente todos os centros urbanos de certa forma parece ser, em boa parte, a falta de diálogo com os habitantes, relativamente àquilo que ambicionam para os “seus” espaços públicos. Lamentavelmente, decorrem recorrentemente a conceção de projetos de arquitetura, estando muitos deles já edificados, graves inadequações e que não geram as sinergias e empatias ambicionadas por não serem consideradas as vontades dos seus residentes

Para que não hajam incompatibilidades entre o ambicionado pela população é necessário ter o conhecimento do que pretendem para a sua cidade.

Neste âmbito optou-se por efetuar inquéritos à população com o objetivo de obter informação acerca da opinião da população sobre o centro urbano a que respeita, e se considera que as estratégias aplicadas pelos municípios têm contribuído para a revitalização urbana e surtido efeito positivo.

Foram realizados num total de noventa inquéritos à população das ARU dos centros urbanos das cidades de Almada (Cacilhas), Setúbal e Aveiro, distribuídos trinta por cada caso de estudo.

As questões colocadas em sede de inquéritos pretendem demonstrar o quão é importante a participação da população em sede dos projetos de revitalização urbana para o aumento da qualidade de vida, em especial da população residente.

A primeira questão pretende saber qual a opinião da população. Se considera que o seu centro urbano é um lugar convidativo, se é um centro dinâmico, se atrai muitos visitantes ou se está preparado para receber turistas ou que necessita de conservação, se está abandonado ou se é perigoso.

A segunda questão pretende adquirir conhecimento sobre os aspetos positivos que caracterizam o centro urbano (ARU) que poderão abranger várias valências, nomeadamente se o planeamento do centro urbano é eficaz, se os edifícios foram convenientemente beneficiados ou reabilitados e tem havido um esforço no sentido de conservar o edificado antigo, se os equipamentos culturais ou desportivos são os suficientes, ou se os espaços verdes são os necessários para usufruto da população, se as áreas de lazer e recreio ou os parques infantis apresentam qualidade, se as zonas de circulação pedonal, as ciclovias, o mobiliário urbano, a sinalética e arte urbana, a

iluminação, o estacionamento e o trânsito e a recolha do lixo são os necessários para que o centro urbano tenha qualidade de vida.

A terceira questão foca-se nas estratégias de revitalização urbana aplicadas pelos respetivos Municípios, sendo questionados os noventa inquiridos se concordam que estas estratégias têm surtido efeitos positivos nos centros urbanos (ARU) e se consideram ser suficiente o número de equipamentos (questão n.º 3.1.) de âmbito cultural, espaços verdes e de lazer existentes no Centro urbano, sendo dado vários exemplos de projetos (questão n.º 3.2.) ao nível dos espaços públicos e do edificado e questionada a população acerca dos quais considera que contribuem para a Revitalização Urbana do Centro Urbano. Aqui são focados os projetos de cada centro urbano, sendo naturalmente diferenciados para cada inquirido.

A quarta questão pretende ter conhecimento se ao nível do desenvolvimento Cultural do Centro urbano (ARU), se o inquirido considera que as ações praticadas pelo Município têm promovido dinâmicas importantes, ou seja, se as atividades relacionadas com a cultura e lazer têm sido marcantes e se a programação cultural tem revelado dinamismo.

A quinta questão pretende saber se o inquirido considera que o centro urbano tem melhorado ao nível da sua qualidade de vida e quais os motivos que contribuíram para essa melhoria. Para a avaliação dos aspetos que contribuíram para o aumento da qualidade de vida foram indicados a preservação das memórias locais conseguido através da melhoria do estado do edificado, a existência de cafés e esplanadas agradáveis que promovam o convívio, os espaços verdes, a mobilidade urbana (onde contempla pavimentos fáceis de percorrer para carrinhos de bebe por exemplo, ou cadeiras de rodas), se os passeios e arruamentos estão em bom estado, a limpeza, a oferta da parte cultural e se considera que tem maior oportunidade de aproveitar o seu tempo.

A sexta questão pretende interrogar a população como define a Revitalização Urbana do seu Centro urbano, sendo dadas várias hipóteses de escolha como os aspetos da preservação do património histórico, da criação de habitação, da atração de novos residentes e da criação de emprego.

A sétima questão pretende saber se o inquirido considera o processo de revitalização urbana de extrema importância e se funciona como fator de competitividade entre os centros urbanos, assim como se os aspetos da imagem da

cidade para o exterior, da imagem para os próprios residentes, o nível comercial e o nível turístico são fatores importantes.

A oitava questão refere-se aos aspetos que a população considera mais importante na conceção de ideias criativas e inovadoras que poderão ser aplicadas no Centro urbano, sendo dado vários aspetos para escolha tais como o aspeto do Conhecimento da Comunidade; o aspeto dos Hábitos e Tradições; o aspeto da Defesa dos Valores Locais; o aspeto da Capacidade de Invenção de Ideias Criativas e Inovadoras para ultrapassar dificuldades; e, o aspeto do Respeito pelo Passado, Identidade “o espírito do lugar”, o aumento do Sentimento dos Habitantes pelo Centro urbano.

A nona questão incide sobre o que o inquirido considera ser mais importante para a afirmação *“Para criar um Centro urbano mais inclusivo e acima de tudo mais preparado para o futuro..”*. Foram dadas várias hipóteses de escolha de modo a que fosse atribuído a respetiva concordância, tais como: *a alteração ao nível de intenções políticas; os centros urbanos relacionados com o desenvolvimento urbano e regional; a participação de todos os habitantes nos projetos de revitalização urbana; o fortalecer as funções abrangentes e melhoria das condições de vida dos habitantes; o consolidar a Identidade urbana através da criatividade, inovação e diversidade cultural; a requalificação dos espaços públicos; e, a reabilitação do edificado.*

A décima questão contesta a população da afirmação regional que melhor se adapta à frase: *“A Revitalização do Centro urbano (ARU)..”*, devendo ser escolhida a hipótese que melhor se adequa à finalização desta frase, sendo apresentadas as três opções: *“contribuirá muito para a afirmação de Setúbal no contexto regional; ou, contribuirá de forma regular para a afirmação de Setúbal no contexto regional; ou ainda, não insere mudanças significativas na afirmação de Setúbal no contexto regional.*

### Resultado dos Inquéritos

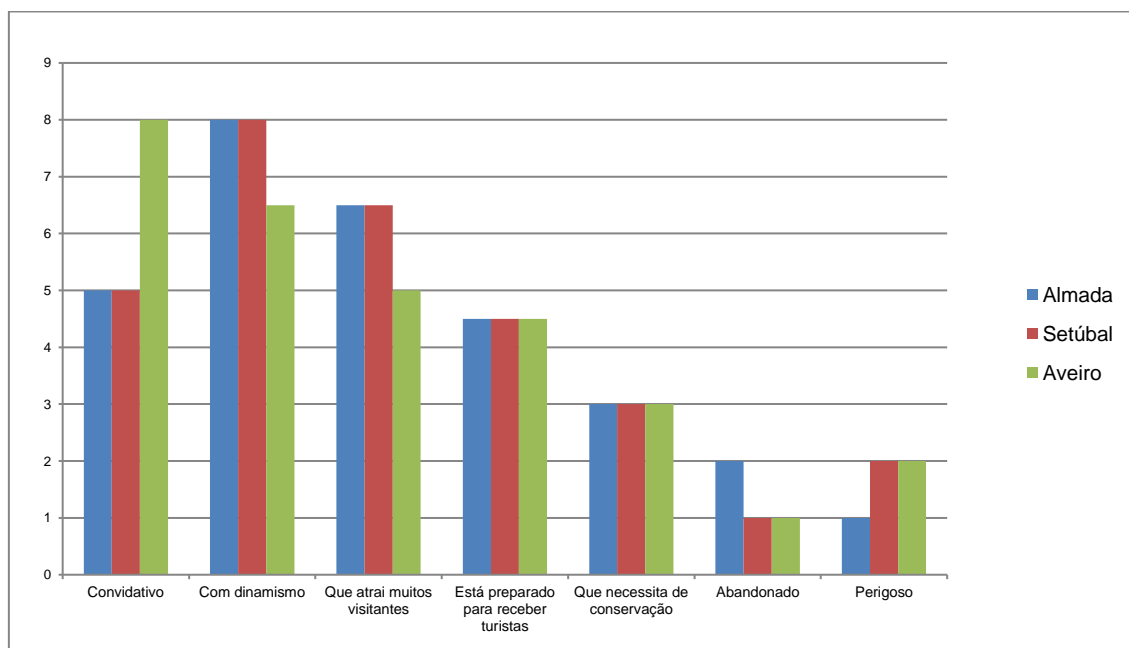
Após a efetivação dos inquéritos à população dos casos de estudo de Almada (ARU de Cacilhas), Setúbal (ARU) e Aveiro (ARU), correspondente às respetivas Áreas de Reabilitação Urbana e os quais se encontram nos ANEXOS com as respetivas contabilizações de dados, apresentam-se os resultados da respetiva comparação dos resultados obtidos:

**Questão n.º 1: *‘No seu ponto de vista o centro urbano antigo é um lugar:***

***Convidativo; com dinamismo; que atrai muitos visitantes; que está preparado para receber turistas; que necessita de conservação; abandonado; perigoso.’*** (máxima concordância=1; máxima discordância=7)

Como resultado desta questão constata-se que as cidades de Almada e Setúbal estão equiparadas nos aspetos que caracterizam os seus centros urbanos por possuírem um grande dinamismo, sendo considerada como a primeira opção. Que atraem muitos visitantes como a segunda opção, e que se trata de um lugar convidativo como terceira opção.

Já a cidade de Aveiro sobressai pelas respostas da população que o caracterizam como convidativo, sendo considerada como primeira opção, seguindo-se do aspeto do dinamismo como segunda opção, e que atrai muitos visitantes como terceira opção.



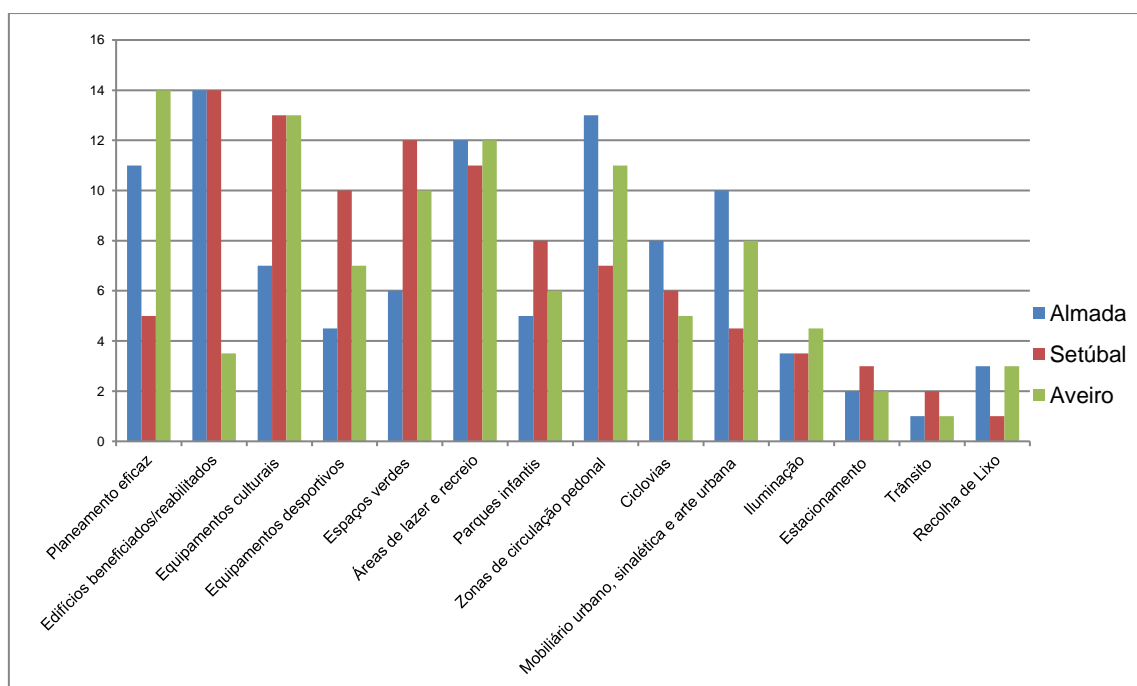
**Gráfico n.º 1.** Resultado da Questão n.º 1: “No seu ponto de vista o Centro urbano é considerado um lugar...”.

Face ao representado no Gráfico n.º1 observa-se que as três cidades afirmam que estão preparadas para receber turistas, sendo atribuída como quarta opção, e que, apesar dos esforços relacionados com novas intervenções, o edificado continua a necessitar de conservação, sendo eleita como a quinta opção.

Menos pontuados estão os aspetos abandonados e perigosos. Sendo que Almada considera o aspeto abandonado com menor relevância, atribuindo a sexta opção, e a sétima opção ao aspeto *Perigoso*. Setúbal e Aveiro dão mais destaque ao aspeto de ser um *Centro urbano abandonado*, atribuindo a sétima opção, do que ao aspeto de Perigoso, elegendo para a sexta opção.

Relativamente à **Questão n.º 2. 'Refira os aspetos positivos no Centro urbano (área da ARU), para o qual são dadas várias hipóteses como...' planeamento eficaz; edifícios beneficiados ou reabilitados; equipamentos culturais; equipamentos desportivos; espaços verdes; áreas de lazer e recreio; parques infantis; zonas de circulação pedonal; ciclovias; mobiliário urbano, sinalética e arte urbana; iluminação; estacionamento; trânsito; recolha do lixo'**

Esta resposta seria pontuada com valores de concordância de 1 a 14, sendo o número 1 a primeira opção e o número 14 a última.



**Gráfico n.º 2.** Resultados dos resultados da Questão n.º 2: “Refira os aspetos positivos no Centro urbano (área da ARU), para o qual são dadas várias hipóteses como...”

Através do Gráfico n.º 2 constata-se que a primeira opção pela população de Almada e Setúbal destinam-se ao edificado beneficiado ou reabilitado nos seus núcleos

antigos, enquanto Aveiro considera o aspeto do planeamento eficaz na sua cidade ser o mais importante.

A segunda opção é atribuída por Almada ao aspeto das zonas de circulação pedonal, enquanto Setúbal e Aveiro classificam o aspeto dos equipamentos culturais.

A terceira opção para Almada e Aveiro é atribuída ao aspeto das áreas de lazer e recreio, e Setúbal considera que esta terceira opção pertence ao aspeto dos espaços verdes.

A quarta opção para Almada é conferida ao aspeto do planeamento eficaz, enquanto Setúbal escolhe o aspeto das áreas de lazer e recreio e para Aveiro o aspeto das zonas de circulação pedonal.

O aspeto do mobiliário urbano, sinalética e arte urbana é classificado por Almada como quinta opção, equiparado ao aspeto dos equipamentos desportivos escolhido por Setúbal e o aspeto dos espaços verdes para Aveiro.

A sexta opção, para Almada é atribuído ao aspeto das ciclovias, para Setúbal é escolhido o aspeto dos parques infantis, enquanto Aveiro escolhe o aspeto do mobiliário urbano, sinalética e arte urbana.

Como sétima opção, Almada atribui o aspeto dos equipamentos culturais, equiparado pelo aspeto das zonas de circulação pedonal para Setúbal e pelo aspeto dos equipamentos desportivos para Aveiro.

A oitava opção, para Almada recai no aspeto dos espaços verdes, sendo equipado ao aspeto das ciclovias para Setúbal e o aspeto dos parques infantis para Aveiro.

A nona opção, corresponde para Almada ao aspeto dos parques infantis e corresponde a Setúbal o aspeto do planeamento eficaz e o aspeto das ciclovias para Aveiro.

A décima opção, Almada atribui o aspeto dos equipamentos desportivos, enquanto Setúbal escolhe o mobiliário urbano, sinalética e arte urbana, enquanto Aveiro atribui o aspeto da iluminação.

Como décima primeira opção, Almada e Setúbal elegem o aspeto da iluminação, enquanto a população de Aveiro opta pelos “edifícios beneficiados/reabilitados”.

Em décima segunda opção está classificado o aspeto da recolha de lixo para Almada e Aveiro, enquanto para Setúbal considera neste lugar o estacionamento.

Em décima terceira opção, está classificada o estacionamento à semelhança de Aveiro. Setúbal considera nesta classificação o “trânsito”.

Em décimo quarto lugar, Almada e Aveiro consideram o aspeto do trânsito e Setúbal considera a recolha do lixo.

Na **Questão n.º 3** a população é questionada sobre qual o: *‘ponto de vista acerca das estratégias de revitalização urbana aplicadas pelo Município, se têm surtido efeitos positivos’*.

A resposta pelos noventa inquiridos concorda que as estratégias de revitalização urbana aplicadas pelo Município de têm surtido efeitos positivos.

Esta questão subdivide-se na **Questão n.º 3.1.** que interroga a população se *‘Considera suficiente o número de equipamentos de âmbito cultural e espaços verdes e de lazer no Centro urbano (ARU)?’*

A resposta pelos noventa inquiridos concorda ser suficiente o número de equipamentos de âmbito cultural e espaços verdes e de lazer no Centro urbano.

Esta questão subdivide-se na **Questão n.º 3.2.** onde são descritos vários projetos ao nível dos espaços públicos e do edificado e questionada a população acerca de *‘Quais considera que contribuem para a Revitalização Urbana do Centro urbano’*.

A resposta pelos noventa inquiridos referiu ter conhecimento de praticamente todas as intervenções, havendo algum desconhecimento acerca de futuros projetos.

A **Questão n.º 4** incide sobre o *‘Desenvolvimento Cultural do Centro urbano (ARU), se considera suficiente o número de ações dinamizadoras aplicadas pelo município respetivo.’*

A resposta pelos noventa inquiridos concorda que as atividades de cultura e lazer têm sido marcantes e que a programação cultural tem revelado dinamismo.

A **Questão n.º 5.** incide sobre a questão: *‘considera que a qualidade de vida no centro urbano aumentou’ e ‘quais os motivos que contribuem para essa melhoria’, nomeadamente: “a preservação das memórias locais através da melhoria do estado do edificado, com cafés e esplanadas agradáveis e propícias ao convívio, espaços verdes, maior mobilidade (carrinhos de bebe e cadeiras de rodas), pavimentos tratados*

(passeios e arruamentos), maior limpeza, maior oferta de espetáculos, melhor qualidade de vida: tem maior oportunidade de aproveitar o seu tempo’.

A resposta pelos noventa inquiridos referiu concordar que a qualidade de vida aumentou nos respetivos centros urbanos e concorda também com todos os motivos acima indicados.

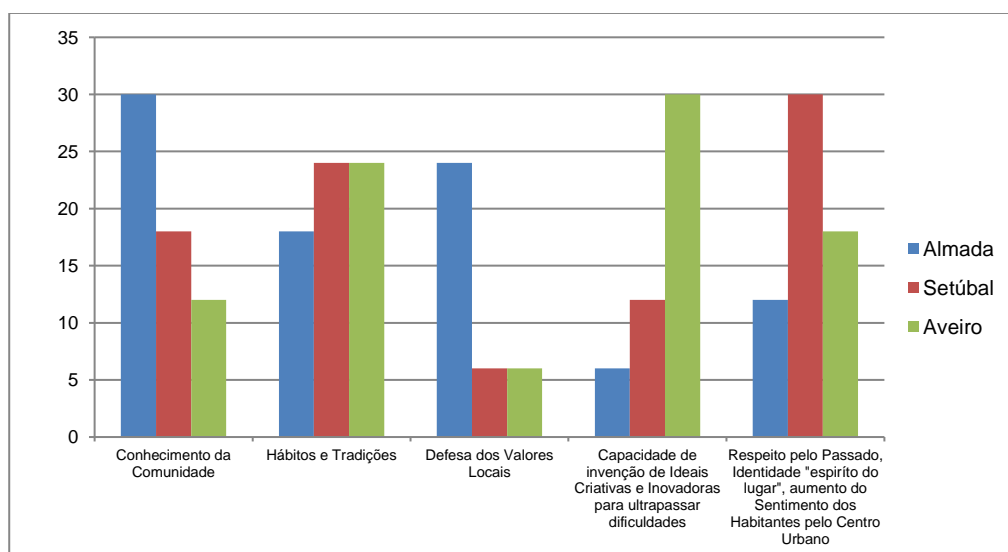
Na **Questão n.º 6** a população é interrogada acerca de ‘A revitalização urbana do Centro urbano para si é ...’ sendo dadas ‘quatro hipóteses de escolha’: os aspetos da ‘preservação do património histórico, da criação de habitação, da atração de novos residentes e da criação de emprego.’

A resposta pelos noventa inquiridos refere ser os quatro aspetos apresentados.

A **Questão n.º 7** é relativo ‘se concorda importância da revitalização urbana como fator de competitividade entre centros urbanos.’

Na resposta da pelos noventa inquiridos concorda que o processo de revitalização urbana é de extrema importância e que funciona como fator de competitividade entre os centros urbanos. São também referidos que os aspetos da ‘imagem da cidade para o exterior’, da ‘imagem para os próprios residentes’, o ‘nível comercial’ e o ‘nível turístico’ são fatores de extrema importância.

A **Questão n.º 8** refere-se a ‘Quais os aspetos que a população considera mais importante na conceção de ideias criativas e inovadoras a aplicar no Centro urbano.’



**Gráfico n.º 3.** Resultados da Questão n.º 8: “Quais os aspetos que a população considera mais importante na conceção de ideias criativas e inovadoras a aplicar no Centro urbano...”.

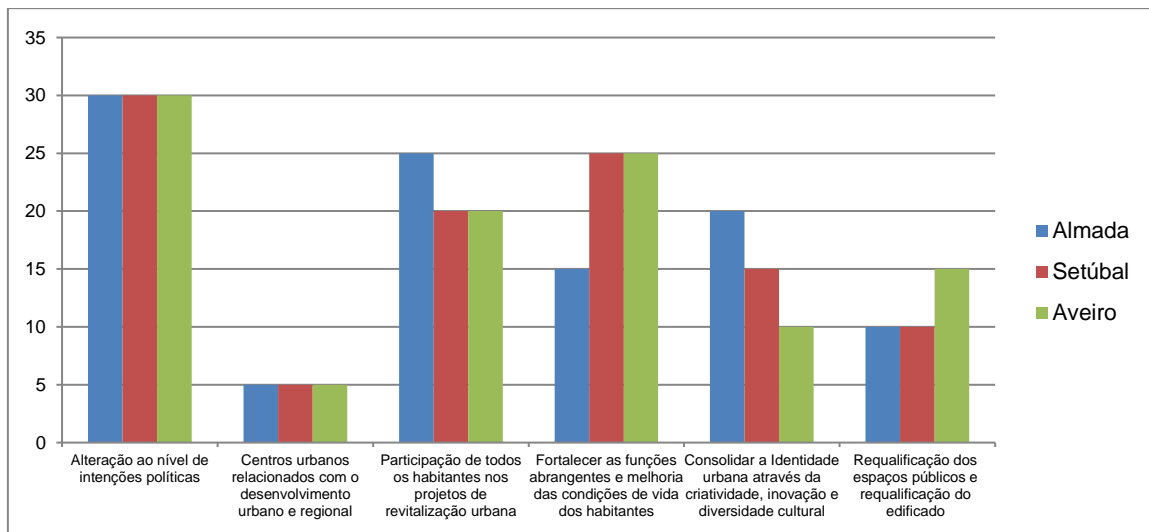
Através do Gráfico n.º 3 verifica-se que a primeira opção para Almada recai sobre o aspeto do ‘*Conhecimento da Comunidade*’, para Setúbal o aspeto considerado é o aspeto do ‘*Respeito pelo Passado, Identidade o espírito do lugar e o aumento do Sentimento dos habitantes pelo Centro urbano*’ e para Aveiro o aspeto da ‘*Capacidade de invenção de Ideias Criativas e Inovadoras para ultrapassar dificuldades*’.

Como segunda opção Almada considera estar o aspeto da *Defesa dos Valores Locais* e Setúbal e Aveiro consideram os *Hábitos e Tradições*. Contudo, como terceira opção Almada considera estar os *Hábitos e Tradições*, Setúbal considera o *Conhecimento da Comunidade* e Aveiro o *Respeito pelo Passado, Identidade “o espírito do lugar” e o aumento do sentimento dos habitantes pelo Centro urbano*.

Em quarta opção Almada classifica o *Respeito pelo Passado, Identidade, e “o espírito do lugar”, aumento do sentimento dos habitantes pelo Centro urbano*, enquanto Setúbal atribui a *Capacidade de invenção de Ideias Criativas e Inovadoras para ultrapassar dificuldades* e Aveiro classifica o *Conhecimento da Comunidade*.

Como quinta e última opção Almada considera ser a *Capacidade de invenção de Ideias Criativas e Inovadoras para ultrapassar dificuldades*, enquanto Setúbal e Aveiro estão equiparadas escolhendo o aspeto relativo à *Defesa dos Valores Locais*.

A **Questão n.º 9** incide sobre: “Para criar um Centro urbano mais inclusivo e acima de tudo mais preparado para o futuro’ escolha as seguintes opções: ‘a alteração ao nível de intenções políticas / centros urbanos relacionados com o desenvolvimento urbano e regional / a participação de todos os habitantes nos projetos de revitalização urbana / o fortalecer as funções abrangentes e melhoria das condições de vida dos habitantes / o consolidar a Identidade urbana através da criatividade, inovação e diversidade cultural / a requalificação dos espaços públicos e reabilitação do edificado.’ (máxima concordância=1; máxima discordância=6)



**Gráfico n.º 4.** Resultados da Questão n.º 9: “Para criar um Centro urbano mais inclusivo e acima de tudo mais preparado para o futuro, escolha as seguintes opções...”.

De acordo com o Gráfico n.º 4 verifica-se que a população de Almada, Setúbal e Aveiro concordam que para a criação de centros urbanos mais inclusivos e acima de tudo mais preparados para o futuro, a primeira opção deverá recair sobre a *alteração ao nível de intenções políticas*.

Em segunda opção está a *‘Participação de todos os habitantes nos Projetos de revitalização urbana’* para a população de Almada e o *‘Fortalecer as funções abrangentes e melhoria das condições de vida dos habitantes’* para Setúbal e Aveiro.

Como terceira opção pela população de Almada recai no aspeto do *‘Consolidar a Identidade urbana através da criatividade, inovação e diversidade cultural’* para a população de Almada, e tanto para a população de Setúbal e Aveiro optam pelo aspeto da *‘Participação de todos os habitantes nos projetos de revitalização urbana’*.

Em quarto opção, a população de Almada escolhe o aspeto do *‘Fortalecer as funções abrangentes e melhoria das condições de vida dos habitantes’*, enquanto Setúbal opta pelo *‘Consolidar a Identidade urbana através da criatividade, inovação e diversidade cultural’* e Aveiro opta pelo aspeto da *‘Requalificação dos espaços públicos e Reabilitação do edificado’*.

Em quinta opção, a população de Almada e Setúbal optam pelo aspeto da *‘Requalificação dos espaços públicos e Reabilitação do edificado’* e Aveiro pelo aspeto *‘Consolidar a Identidade urbana através da criatividade, inovação e diversidade cultural’*.

E em último e sexto lugar, a população dos três núcleos urbanos antigos optam pelo aspeto dos *‘Centros urbanos relacionados com o desenvolvimento urbano e regional.’*

Na **Questão n.º 10** a população é interrogada acerca de *‘Qual a Afirmação Regional que melhor se adapta à frase: A Revitalização do Centro urbano (ARU)...’* (escolher apenas uma opção), para o qual são dadas as opções de *‘Contribuirá muito para a afirmação de Setúbal no contexto regional; contribuirá de forma regular para a afirmação de Setúbal no contexto regional; ou, não insere mudanças significativas na afirmação de Setúbal no contexto regional’.*

A totalidade dos noventa inquiridos refere que a frase mais adequada será a *‘Contribuirá muito para a afirmação de Setúbal no contexto regional’.*

Para uma melhor compreensão dos resultados obtidos apresenta-se no Quadro n.º 14 a síntese dos resultados dos Inquéritos efetuados à População de Almada, Setúbal e Aveiro.

ARQUITETURA, REVITALIZAÇÃO E ESPAÇO URBANO  
**Reconstruindo Identidades nos centros urbanos de Almada Setúbal e Aveiro**

<b>SÍNTESE DOS RESULTADOS DOS INQUÉRITOS À POPULAÇÃO</b>			
	<b>ALMADA</b>	<b>SETÚBAL</b>	<b>AVEIRO</b>
<b>A – IDENTIFICAÇÃO</b>	Foram inquiridas 90 pessoas, distribuídas 30 por cada Município.		
<b>B – ANÁLISE DO CENTRO URBANO (ARU)</b>	1.No seu ponto de vista o Centro urbano (ARU) é considerado um lugar: (máxima concordância=1; máxima discordância=7)		
	1.º Com dinamismo 2.º Que atrai muitos visitantes 3.º Convidativo 4.º Está preparado para receber turistas 5.º Que necessita de conservação 6.º Abandonado 7.º Perigoso	1.º Com dinamismo 2.º Que atrai muitos visitantes 3.º Convidativo 4.º Está preparado para receber turistas 5.º Que necessita de conservação 6.º Perigoso 7.º Abandonado	1.º Convidativo 2.º Com dinamismo 3.º Que trai muitos visitantes 4.º Que está preparado para receber turistas 5.º Que necessita de Conservação 6.º Perigoso 7.º Abandonado
	2.Refira os aspetos positivos no Centro urbano (área da ARU): (máxima concordância=1; máxima discordância=14)		
	1.º Edifícios beneficiados/reabilitados 2.º Zonas de circulação pedonal 3.º Áreas de lazer e recreio 4.º Planeamento eficaz 5.º Mobiliário urbano, sinalética e arte urbana 6.º Ciclovias 7.º Equipamentos culturais 8.º Espaços verdes 9.º Parques infantis 10.º Equipamentos desportivos 11.º Iluminação 12.º Recolha de Lixo 13.º Estacionamento 14.º Trânsito	1.º Edifícios beneficiados/reabilitados 2.º Equipamentos culturais 3.º Espaços verdes 4.º Áreas de lazer e recreio 5.º Equipamentos desportivos 6.º Parques infantis 7.º Zonas de circulação pedonal 8.º Ciclovias 9.º Planeamento eficaz 10.º Mobiliário urbano, sinalética e arte urbana 11.º Iluminação 12.º Estacionamento 13.º Trânsito 14.º Recolha de Lixo	1.º Planeamento eficaz 2.º Equipamentos culturais 3.º Áreas de lazer e recreio 4.º Zonas de circulação pedonal 5.º Espaços verdes 6.º Mobiliário urbano, sinalética e arte urbana 7.º Equipamentos desportivos 8.º Parques Infantis 9.º Ciclovias 10.º Iluminação 11.º Edifícios beneficiados/reabilitados 12.º Recolha de Lixo 13.º Estacionamento 14.º Trânsito

## Reconstruindo Identidades nos centros urbanos de Almada Setúbal e Aveiro

C – PROCESSO DE CONSTRUÇÃO DE UM TERRITÓRIO DILIGENTE (TERRITÓRIO PARA O FUTURO)	3. No seu ponto de vista considera que as estratégias de revitalização urbana aplicadas pelo Município de têm surtido efeitos positivos?		
	Sim – 100% dos inquiridos concorda Não – 100% dos inquiridos não respondeu		
	3.1. Considera suficiente o número de equipamentos de âmbito cultural e espaços verdes e de lazer no Centro urbano (ARU)?		
	Sim – 100% dos inquiridos concorda Não – 100% dos inquiridos não respondeu		
	3.2. Dos seguintes Projetos quais os que considera que contribuem para a Revitalização Urbana do Centro urbano (ARU):		
<p>Projeto de Requalificação Urbana da zona industrial da Romeira: o Mercado da Romeira</p> <p>Projeto de Conservação e Reabilitação de vários edifícios na Rua Cândido dos Reis</p> <p>Projeto de Conservação e Reabilitação de vários edifícios na Rua Garcia Peres</p> <p>Projeto de Pedonalização da Rua Cândido dos Reis</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana do Largo dos Bombeiros</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana do Largo (Alex)</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana do Ginjal</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana dos Antigos Estaleiros da Lisnave (Plano da Água)</p> <p>Projeto de Reabilitação Urbana do Quartel dos Bombeiros</p>	<p>Projeto de Recuperação e Valorização do Convento de Jesus</p> <p>Projeto do Edifício das 4 Cabeças</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana de Espaços Públicos no conjunto urbano do Largo da Palmeira/Rua Vasco da Gama/Largo da Fonte Nova/ Praça Marques de Pombal</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana da Frente Ribeirinha Poente de Setúbal</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana do Espaço Público do Bairro Tróino (Nascente)</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana do Largo do Bocage</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana do Largo da Misericórdia</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana do Largo Francisco Soveral</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana da Praça Miguel Bombarda</p> <p>Projeto do Edifício dos Paços do Concelho</p> <p>Projeto de Beneficiação da Igreja de São Julião</p> <p>Projeto do Edifício da Casa da Cultura</p> <p>Projeto de Valorização da Casa do Corpo Santo</p> <p>Projeto do Edifício do Fórum Luísa Todi</p> <p>Projeto do Edifício do Banco de Portugal (atual Galeria Municipal)</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana do Mercado do Livramento</p> <p>Projeto do Edifício da Escola de Hotelaria e Turismo de Setúbal</p> <p>Projeto do Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal</p> <p>Projeto de Beneficiação da Biblioteca Municipal</p>	<p>Projeto de Reabilitação do Antigo Edifício da Estação da CP</p> <p>Projeto de Reabilitação do edifício da Antiga Capitania do Porto de Aveiro</p> <p>Projeto de Reabilitação da Casa Major Pessoa (Museu de Arte Nova</p> <p>Projeto de Reabilitação do edifício Fernando Távora</p> <p>Recuperação/Conservação da Igreja das Barrocas</p> <p>Projeto de Reabilitação do edifício na Casa dos “Óvos Moles”</p> <p>Projeto de Reabilitação do edifício Arte Nova - Rua de João Mendonça, nºs 5 a 7</p> <p>Projeto de Reabilitação do edifício do Rossio - Largo do Rossio, nºs 3 e 4</p> <p>Edifício da Residência do Arquiteto Silva Rocha - Rua do Carmo, nºs 12 e 14</p> <p>Requalificação Urbana do Largo do Rossio e área Envolvente</p> <p>Requalificação Urbana da Avenida Rua Lourenço Peixinho</p> <p>Requalificação Urbana da Avenida Almirante Cândido Reis</p> <p>Projeto de Requalificação Urbana do Bairro da Beira Mar</p> <p>Novos Projetos</p> <p>Requalificação da Rua do Gravito e da Rua do Carmo</p> <p>Exploração do Café - Esplanada do Jardim do Largo da Fonte Nova</p>	

## Reconstruindo Identidades nos centros urbanos de Almada Setúbal e Aveiro

	<p>Projeto do Edifício da Casa da Baía</p> <p>Projeto do Edifício da Casa Luísa Todi</p> <p>Projeto do Edifício da Casa do Bocage</p> <p>Projeto da Sociedade Musical Capricho Setubalense</p> <p>Projeto de Requalificação do Largo Joaquim Correia</p>	
4.Face ao Desenvolvimento Cultural do Centro urbano (ARU) considera suficiente o número de ações dinamizadoras aplicadas?		
<p>As atividades de cultura e lazer têm sido marcantes – <b>100% dos inquiridos concorda</b></p> <p>A programação cultural tem revelado dinamismo – <b>100% dos inquiridos concorda</b></p> <p>A programação / atividades culturais têm sido desinteressantes – <b>100% dos inquiridos não respondeu</b></p>		
5.Considera que aumentou a qualidade de vida no Centro urbano?		
<p>Sim, sem dúvida – 100% dos inquiridos concorda</p> <p>Melhorou, mas nada de significativo – 100% dos inquiridos não respondeu</p> <p>Não – 100% dos inquiridos não respondeu – 100% dos inquiridos não respondeu</p> <p>Piorou – 100% dos inquiridos não respondeu – 100% dos inquiridos não respondeu</p>		
5.1. Se respondeu Sim ou Melhorou indique os motivos:		
<p>A preservação das memórias locais através da melhoria do estado do edificado;</p> <p>Cafés e esplanadas agradáveis e propícias ao convívio</p> <p>Espaços verdes</p> <p>Maior mobilidade (carrinhos de bebe e cadeiras de rodas)</p> <p>Pavimentos tratados (passeios e arruamentos)</p> <p>Maior limpeza</p> <p>Maior oferta de espetáculos</p> <p>Melhor qualidade de vida: tem maior oportunidade de aproveitar o seu tempo</p>		
6. A revitalização urbana do Centro urbano para si é:		
<p>A preservação do património histórico – 100% dos inquiridos concorda</p> <p>Criação de habitação – 100% dos inquiridos concorda</p> <p>Atração de novos residentes – 100% dos inquiridos concorda</p> <p>Criação de emprego – 100% dos inquiridos concorda</p>		
7.Considera importante a revitalização urbana como fator de competitividade entre centros urbanos?		

## Reconstruindo Identidades nos centros urbanos de Almada Setúbal e Aveiro

<p>Sim – 100% dos inquiridos concorda          Não – 100% dos inquiridos não respondeu</p>		
<p>7.1. Se respondeu sim, em que aspetos?</p>		
<p>Imagem da cidade para o exterior – 100% dos inquiridos concorda          Imagem da cidade para os próprios residentes – 100% dos inquiridos concorda          Ao nível comercial – 100% dos inquiridos concorda          Ao nível turístico – 100% dos inquiridos concorda          Outra razão – 100% dos inquiridos não respondeu</p>		
<p>8. Na conceção de ideias criativas e inovadoras a aplicar no Centro urbano, quais os aspetos que considera mais importantes? (grau de concordância: máxima concordância=1; máxima discordância=5)</p>		
<p>1.º Conhecimento da Comunidade          2.º Defesa dos Valores Locais          3.º Hábitos e Tradições          4.º Respeito pelo Passado, Identidade "espírito do lugar", aumento do Sentimento dos habitantes pelo Centro urbano          5.º Capacidade de invenção de Ideias Criativas e Inovadoras para ultrapassar dificuldades</p>	<p>1.º Respeito pelo Passado, Identidade "espírito do lugar", aumento do Sentimento dos habitantes pelo Centro urbano          2.º Hábitos e Tradições          3.º Conhecimento da Comunidade          4.º Capacidade de invenção de Ideias Criativas e Inovadoras para ultrapassar dificuldades          5.º Defesa dos Valores Locais</p>	<p>1.º Capacidade de invenção de Ideias Criativas e Inovadoras para ultrapassar dificuldades          2.º Hábitos e Tradições          3.º Respeito pelo Passado, Identidade "espírito do lugar", aumento do Sentimento dos habitantes pelo Centro urbano          4.º Conhecimento da Comunidade          5.º Defesa dos Valores Locais</p>
<p>9. Para criar um Centro urbano mais inclusivo e acima de tudo mais preparado para o futuro, escolha as seguintes opções: (grau de concordância: máxima concordância = 1; máxima discordância a = 6)</p>		
<p>1.º Alteração ao nível de intenções políticas          2.º Participação de todos os habitantes nos Projetos de revitalização urbana          3.º Consolidar a Identidade urbana através da criatividade, inovação e diversidade cultural          4.º Fortalecer as funções abrangentes e melhoria das condições de vida dos habitantes          5.º Requalificação dos espaços públicos e Reabilitação do edificado.          6.º Centros urbanos relacionados com o desenvolvimento urbano e regional</p>	<p>1.º Alteração ao nível de intenções políticas          2.º Fortalecer as funções abrangentes e melhoria das condições de vida dos habitantes          3.º Participação de todos os habitantes nos Projetos de revitalização urbana          4.º Consolidar a Identidade urbana através da criatividade, inovação e diversidade cultural          5.º Requalificação dos espaços públicos e Reabilitação do edificado.          6.º Centros urbanos relacionados com o desenvolvimento urbano e regional</p>	<p>1.º Alteração ao nível de intenções políticas          2.º Fortalecer as funções abrangentes e melhoria das condições de vida dos habitantes          3.º Participação de todos os habitantes nos Projetos de revitalização urbana          4.º Requalificação dos espaços públicos e Reabilitação do edificado          5.º Consolidar a Identidade urbana através da criatividade, inovação e diversidade cultural          6.º Centros urbanos relacionados com o desenvolvimento urbano e regional</p>
<p>10. Qual a Afirmação Regional que melhor se adapta à frase: "A Revitalização do Centro urbano (ARU)..." (escolher apenas uma opção)</p>		
<p>Contribuirá muito para a afirmação de Setúbal no contexto regional – <b>100% dos inquiridos concorda</b>          Contribuirá de forma regular para a afirmação de Setúbal no contexto regional – <b>100% dos inquiridos não respondeu</b>          Não insere mudanças significativas na afirmação de Setúbal no contexto regional – <b>100% dos inquiridos não respondeu</b></p>		

**Quadro n.º 14.** Síntese dos resultados dos Inquéritos efetuados à População de Almada, Setúbal e Aveiro.

## **4.2. A IDENTIDADE NA REVITALIZAÇÃO DOS CENTROS URBANOS DE ALMADA, SETÚBAL E AVEIRO**

Este capítulo incide sobre as conclusões com enfoque no papel da Identidade no resultado das intervenções nos centros urbanos de Almada, Setúbal e Aveiro.

Nele são apresentadas as Notas e Recomendações relativas ao conjunto dos casos e depois finaliza-se com um conjunto de Perspetivas de Futuro já apontadas por cada município e que poderão vir a contribuir para estipular estratégias de Revitalização Urbana já apresentadas nos capítulos anteriores.

A segunda parte desta tese, mais conceptual e reflexiva, intitula-se por “A Revitalização Urbana: Conceitos, Evoluções e Políticas”, constituída por quatro capítulos, foram aqui discutidos os conceitos instrumentais no âmbito da revitalização urbana, o conceito operatório da identidade, o enquadramento histórico e legal da revitalização urbana dos anos trinta à atualidade na Europa e em Portugal.

A terceira parte, mais empírica, incidiu sobre as “Contribuições para o estudo da Revitalização Urbana através dos casos de estudo de Almada, Setúbal e Aveiro”. É também constituída por quatro capítulos, sendo os três primeiros destinados a cada caso de estudo e o último destinado à outros casos de estudo relevantes no âmbito do tema, sendo eles Batumi na Geórgia, Bruges na Bélgica e Chester no Reino Unido. Na análise dos casos de estudo, foi inicialmente feito o diagnóstico prospetivo de cada centro urbano, que contemplou a identificação da arquitetura do edificado e dos espaços públicos existentes em cada centro urbano, as estratégias e ações de revitalização urbana aplicadas pelos respetivos municípios e, como a arquitetura contribui para a revitalização urbana através da iniciativa pública na reabilitação do edificado e pela iniciativa privada considerando os apoios do estado na reabilitação urbana do edificado.

Foi destacado a importância do desenho urbano na revitalização urbana e quais as características que poderão ser consideradas relevantes na construção da busca de uma identidade para cada caso de estudo. De modo a consolidar esta matéria foi efetuada a análise comparativa dos casos suportado numa base de inquéritos efetuados à população. O resultado desses inquéritos deu origem à quarta parte intitulada por o (Re) Construindo Identidades nos centros urbanos de Almada, Setúbal e Aveiro,

constituído por dois capítulos constituído pela análise comparativa dos casos de estudo e consequentes resultados, pelas considerações finais e pelas propostas de futuro que contribuem para uma melhor gestão de cidade com o objetivo da revitalização urbana.

Neste âmbito e considerando que esta tese resultou de uma pesquisa de três casos de estudo que têm em comum ser cidades médias portuárias, com uma forte relação com o mar e por possuírem um centro urbano antigo cujos Municípios investiram em estratégias de revitalização urbana com o propósito de (Re) construir a sua identidade.

Essas estratégias basearam-se na requalificação urbana dos espaços públicos e na conservação e reabilitação do património edificado baseado em boas práticas construtivas.

Através deste estudo pretende-se demonstrar que o grande desafio desta tese é a reconstrução de Identidades nas Cidades de Almada, Setúbal e Aveiro através de estratégias consolidadas na Revitalização Urbana.

### **Conclusões**

Desta forma obtêm-se as seguintes conclusões:

#### *Almada (Cacilhas), a Cidade Ribeirinha da Liberdade*

(Re) construindo a sua identidade através da adoção de estratégias baseadas na implementação de um Programa de Reabilitação Urbana ao qual associa incentivos financeiros aos incentivos do Estatuto dos Benefícios Fiscais, adotando uma atitude pró-ativa e de proximidade com a população de modo a estabelecer relações de confiança entre o município e a população.

Através do projeto de requalificação urbana da rua Cândido dos Reis e do Programa de Reabilitação Urbana resultou na prática da conservação e reabilitação de âmbito particular para praticamente toda esta rua. O resultado foi duplamente beneficiado pois a requalificação urbana desta rua promoveu a devolução deste espaço urbano à população e, em simultâneo, a conservação e a reabilitação urbana do edificado. Esta rua era apenas um espaço de mera circulação e foi transformada num espaço de encontro, contemplação e bem-estar, tendo vindo a destacar-se como exemplo de boas práticas construtivas ao nível nacional.

Também contribuíram para a identidade local os projetos de requalificação urbana efetuados pelo Município de Almada, como o Largo Alfredo Diniz, que funciona

como um lugar de passagem fluvial entre Cacilhas e Lisboa ou que se dirigem para o espaço do intermodal rodo/ferroviário. É como se tratasse de uma “Porta de entrada” e, como tal, no centro do Largo foi colocado um monumento que reflete a identidade local através da analogia às antigas fragatas e faluas que faziam a ligação entre Cacilhas e Lisboa, representado na sua vela frases de boas vindas a Almada com a seguinte inscrição: VIVA ALMADA VIVA/ ALMADA VIVA! Apesar de ser considerado um lugar essencialmente de passagem, foi introduzido mobiliário urbano propício à estadia, transformando-se num local de encontro entre as duas margens do rio Tejo e onde são realizados eventos como festas populares.

A requalificação urbana do Largo dos Bombeiros Voluntários e a reabilitação urbana do edifício do antigo quartel dos bombeiros, adaptado ao posto de turismo de Almada. Na reabilitação do edifício foram preservados os elementos arquitetónicos do edifício fazendo perpetuar memórias e identidade local.

Outro exemplo é o projeto de requalificação urbana do Mercado da Romeira na rua Manuel José Gomes n.º 101, situado na zona industrial do Caramujo-Romeira, na Cova da Piedade, cujo lugar constitui diversos espaços memória relacionados com o negócio da cortiça desativado há várias décadas e onde o edificado antigo foi alvo de reabilitação urbana, tendo sido adaptado a restauração. Este projeto contribuiu para a reconstrução da identidade local, anteriormente perdida.

### *Setúbal, a Cidade do Mar*

(Re) construindo a sua identidade através de estratégias baseadas na requalificação urbana do espaço público e na valorização, conservação e reabilitação do património municipal, estrategicamente localizado, preservando a imagem do edificado e dotando-o de novas valências relacionadas com a cultura e, assim, colmatando as exigências atuais da população local. Estes edifícios municipais são considerados edifícios âncora no processo de revitalização e destacam-se por estar bem conservados e reabilitados, assim como por contribuir para a valorização patrimonial e cultural, nomeadamente: a Escola de Hotelaria e Turismo de Setúbal, a Biblioteca Municipal de Setúbal, o Museu de Arqueologia e Etnografia do Distrito de Setúbal, a Casa da Baía, a Galeria de Arte Municipal, o Fórum Municipal Luísa Todi, Mercado Municipal do Livramento, o Auditório José Afonso, o Convento de Jesus, os Paços do Concelho e a Casa da Cultura.

Salienta-se que estes edifícios além de manter preservadas as características da época são consideradas autênticos polos culturais que promovem a revitalização urbana e contribuem para a identidade local.

De âmbito particular temos a Igreja de São Julião e o a Sociedade Recreativa da Capricho Setubalense.

Considerando que as avenidas, ruas, largos entre outros elementos da urbanidade constituem identidades e referenciais para a cidade, o projeto de requalificação urbana da Avenida Luísa Todi inclui a execução de projeto paisagístico que abrange a extensão de toda a avenida, onde são contempladas grandes áreas verdes conjugadas com mobiliário urbano propício à estadia. É considerada como parte integrante da identidade deste centro urbano.

Relacionado com a requalificação urbana, várias praças que foram alvo de intervenção e cuja identidade está muito vincada, por exemplo na Praça do Bocage, no Largo Francisco Soveral, no Largo da Misericórdia, no Largo José Afonso, na zona ribeirinha cujo projeto inicia no Parque de Albarquel, e na Praça Miguel Bombarda

A requalificação urbana do Bairro Tróino, em particular nos troços de infraestruturas urbanas localizados entre a rua Vasco da Gama com os largos Machado dos Santos e Miguel Bombarda que vieram beneficiaram a mobilidade e estimularam a preservação de parte do edificado.

Poderá afirmar-se que os habitantes do centro urbano de Setúbal possuem uma identidade muito marcante e laços muito fortes relacionados com a preservação do seu centro urbano, em particular a zona antiga da cidade.

### *Aveiro, a Cidade dos Canais*

(Re) construindo a sua identidade através de estratégias relacionadas com a gestão urbana através de boas práticas construtivas no âmbito da reabilitação e conservação do edificado e no planeamento urbano na zona da ARU de Aveiro.

As práticas do investimento público ao nível da projeção de espaços verdes tal como o Largo do Rossio foi fundamental. O planeamento urbano desta nova área incluiu na conceção dos seus espaços públicos uma série de variáveis que abrangem pavimentos tratados ao longo dos percursos e com a garantia do acesso de pessoas com mobilidade condicionada, bancos para estadia e permanência, espaços verdes com diversas espécies arbóreas que permitem o ensombramento e proteção contra o

ruído, áreas seguras e bem iluminadas, que promovem a permanência da população e que criem uma relação identitária com a população.

Também a requalificação da Avenida Dr. Lourenço Peixinho promoveu novas vivências.

Os enfiamentos visuais garantidos para um edificado de estilo “Arte Nova” conjugado com a ria de Aveiro, contribui para que o fator identitário seja cada vez mais acentuado no processo de revitalização urbana.

Observam-se espaços públicos concebidos sob as premissas da escala humana, adequados ao usufruto do ser humano, e onde são tidas em consideração as variantes que fomentam a interação entre as pessoas e que façam atrair pessoas para percorrer e desfrutar destes locais.

### ***Notas e Recomendações***

Num primeiro diagnóstico aos centros urbanos de Almada, Setúbal e Aveiro foi possível confirmar-se a situação descaracterizadora em que se encontrava anteriormente a 2011, 2013 e 2010 respetivamente, e que era resultante da paulatina degradação do edificado e do espaço urbano. Este cumulativo declínio estava a promover mormente o abandono que se acentuava com o passar dos anos, conduzindo à desvitalização das atividades económica, turística e imobiliária naquelas zonas. Como consequência, facilmente se antevia um comprometimento da imagem da cidade e da memória que os seus habitantes e visitantes tinham das mesmas, e que em última instância conduzia também a uma certa perda de identidade.

A situação de declínio destes centros urbanos, tornava-se de tal forma evidente, que os respetivos municípios enfrentaram esta como uma necessidade emergente e transformadora, a ponto de, em cada caso terem sido definidas estratégias e ações de revitalização, que propunham não só o termo à tendência de degradação e abandono, como previam transformá-los em áreas mais atrativas, competitivas e coesas.

Verificou-se que na definição das diretrizes de qualificação procuraram focar essencialmente a identidade de cada centro, articuladas numa gestão urbana que incidiu sobre o incentivo à reabilitação e na aposta em intervenções de requalificação da cidade, com o objetivo de criar um elo comum entre a identidade e a cidade a fim de assegurar a Revitalização Urbana.

Nos três casos de estudo, obteve-se o retrato da situação prévia no que concerne às suas potencialidades e debilidades, sublinhando-se alguns dos seus traços identitários, nomeadamente, ao nível da sua história, da situação geográfica, da proximidade ao rio, da arquitetura, do tecido e do desenho urbano.

No âmbito das políticas de Revitalização Urbana foi possível ainda analisar os programas e intervenções assumidos por cada município, bem como a forma como tais políticas se implementaram no terreno, no âmbito da reabilitação e requalificação urbanas.

Tratando-se de operações urbanas de dimensão abrangente e transversal, e cujo objetivo era promover a Revitalização Urbana de forma a superar os problemas de desertificação e descaracterização, foram criados instrumentos fiscais e financeiros para estimular a reabilitação e a conservação do edificado das áreas consolidadas e com interesse a preservar.

Ao nível da requalificação urbana procurou-se identificar e sistematizar os projetos de intervenção de cariz público implementados, respetivamente, no seio de cada Centro Urbano, no decorrer da última década, evidenciando-se os elementos urbanos, o desenho de pavimentos, e as tipologias de espaço público e a forma como cada um contribuiu mormente para o reforço da identidade destes centros urbanos, seja através da redefinição do traçado viário e do tecido urbano, seja através da definição e redesenho de praças e largos, ou da recuperação do património arquitetónico municipal em articulação estreita com o espaço público.

Verificou-se também como essas intervenções camarárias, focadas nas intervenções de requalificação urbana e do espaço público, e associadas à dinamização da reabilitação do edificado, estimularam o investimento privado e incrementaram as ações de iniciativa privada ao nível da reabilitação, recuperação e conservação do edificado existente. No âmbito destas intervenções e com suporte numa análise sistemática e detalhada dos casos de estudo, nos vários concelhos, que incidiu sobre os aspetos e elementos arquitetónicos e urbanos, como as fachadas, os respetivos vãos, as varandas, as mansardas, as cores, as coberturas, entre outros elementos arquitetónicos que de alguma forma permitiram a adaptação aos padrões de vida atuais, contribuíram para a reconstrução da identidade destes centros urbanos.

Em face de todo este conhecimento sistematizado, corroborado com inquéritos aos municípios procurou-se confrontar os resultados de todo esse trabalho e investimento proveniente dos municípios e dos privados, com a perceção da população

face à forma como todas estas intervenções, ações e estratégias contribuíram para a Revitalização destes centros urbanos e o fortalecimento da sua identidade. Para o efeito, recorreu-se a inquéritos com entrevista aberta à população e aos respetivos municípios como instrumento de aferição e nos quais se pôde identificar elementos subjetivos emergidos em opiniões e acerca das estratégias aplicadas em cada cidade.

Como resultado percebeu-se uma valorização dos três casos de estudo na memória dos entrevistados no que respeita as estratégias aplicadas pelos municípios no âmbito da dinamização da reabilitação do edificado, preservando as memórias através da arquitetura e nas intervenções de requalificação urbana.

Poderá afirmar-se que reconstruir identidades incide na requalificação urbana do espaço público e na recuperação e reconversão do edificado, criando espaços públicos que estimulem e suscitem na população o desenvolvimento de um sentimento identitário e de pertença ao lugar e que promovam a convivialidade comunitária, que funcionem como espaços agregadores, valorizado por todos.

Neste âmbito, pode dizer-se que a revitalização de um Centro Urbano deve incidir não apenas na requalificação do tecido urbano, na recuperação do edificado degradado como também na construção e reconversão de novos espaços públicos / áreas ou corredores verdes, e particularmente na conservação e na reabilitação urbana do edificado, na reutilização dos edifícios devolutos, na proteção dos valores históricos que contribuem no seu todo para a preservação da identidade urbana.

O exemplo destes centros urbanos, resultam de intenções políticas articuladas com programas e projetos que funcionam como 'operações dinamizadoras' de Revitalização Urbana e que se traduziram como exemplos de boas práticas nesta matéria.

Assim, pode dizer-se que qualquer projeto de sucesso em Revitalização Urbana deverá considerar as seguintes recomendações:

#### Alteração ao nível de intenções políticas

Com a intenção de melhorar as condições de vida da população, os gestores de decisão local têm um papel fulcral no desempenho de funções e na orientação de estratégias de revitalização no qual deverão minimizar a saída da população local (ao nível dos residentes e dos comerciantes) para as periferias, contrariando o isolamento do Centro Urbano como parte remanescente da cidade, o abolir do comércio existente,

a extinção das profissões tradicionais, a alteração do uso de habitações para o uso comercial temporário, recusar intervenções em edifícios de valor patrimonial sem a participação da população residente, ou tornar o turismo como única atividade, etc.

#### Reforçar as funções abrangentes e melhoria das condições de vida dos habitantes

Os programas de Revitalização Urbana deverão consolidar-se na preservação da identidade local conseguida através da preservação da arquitetura e do património edificado, adaptado às exigências habitacionais atuais, nos projetos de espaços públicos harmonizados às pré-existências, na proximidade aos serviços públicos (escolas, serviços), na diversificação do comércio, na criação de emprego, na diminuição das distâncias do Centro Urbano a outras áreas da cidade (através da alteração da rede de transportes).

#### Participação de todos os habitantes nos projetos de revitalização urbana

No âmbito das ações de reabilitação e revitalização urbana deverão ser promovidas reuniões entre as autarquias e a população local, de forma a serem discutidas as suas necessidades, desejos e ambições para o seu Centro Urbano.

A participação da população acerca dos projetos a implementar é crucial para a sua melhor aceitação e criação de laços identitários para com a sua cidade.

#### Consolidar a Identidade Urbana através da criatividade, inovação e diversidade cultural

O processo de revitalização dos centros urbanos deverá reforçar a importância cultural através da inclusão de programas que estimulem o sentido identitário relacionado com a história e cultura locais, e onde sejam incutidos os aspetos da criatividade e da inovação.

#### Requalificação dos espaços públicos

Os espaços públicos são de grande importância ao nível do planeamento urbano pois funcionam como locais de agregação e de convívio essenciais para a consolidação da identidade da população. Os projetos de requalificação urbana deverão incluir áreas

verdes, boa gestão dos transportes e da mobilidade, que no seu conjunto contribuam para uma melhoria da imagem da cidade.

### Centros Urbanos relacionados com o desenvolvimento urbano e regional

No processo de revitalização urbana deverá ser contrariado o isolamento do Centro Urbano quer ao nível espacial quer social, estabelecendo-se assim uma relação equilibrada com as restantes áreas da cidade, sendo que qualquer intervenção deve ser incluída, num plano geral de desenvolvimento urbano e regional.

Ao perspetivar-se um cenário para o futuro, um processo de Revitalização Urbana deverá suportar-se na sua história, sendo fundamental o estudo e conhecimento profundo da sociedade que o habita para que, na definição de estratégias e mesmo de ideias sejam assegurados a identidade e os laços afetivos dos habitantes para com o seu Centro Urbano.

Outro elemento que funciona como condicionante no processo de Revitalização Urbana incide na conjuntura do momento, ou seja, no local e no tempo onde se a situação ocorre e que engloba a presença de atores e de políticas que ocasionam o momento e que correspondem às 'etapas de vida' de um centro urbano. Não existe uma solução única, mas existem planos e diretrizes perspicazes apoiadas nos recursos culturais, financeiros, técnicos e humanos do local, e suportados em valores e tradições locais que poderão promovê-los desencadeando estratégias a serem implementadas por especialistas na área.

Considera-se que o Centro Urbano nunca deve ser monofuncional e os projetos urbanos a aplicar devem ter sempre presente o seu *geniusloci*.

Face a este cenário, considera-se que os aspetos acima discriminados permitem alicerçar os Centros Urbanos com o potencial certo para uma vida urbana mais sustentável capaz de atrair mais investimentos futuros, tornando-os assim mais inclusivos, atrativos e integrados.

### ***Perspetivas de Futuro***

Quanto aos projetos em curso e outros ainda não concretizados, mas futuros, apresentam-se aqui listados de acordo com cada centro urbano em estudo.

Para Almada, na zona de Cacilhas, está previsto o projeto do Cais do Ginjal e o projeto do antigo Estaleiro da Margueira – Lisnave – Futura Cidade da Água, ambos caracterizados por possuírem uma identidade local muito enraizada e uma singular localização geoestratégica.

Para Setúbal está em curso a execução do Parque verde da Várzea, sendo um projeto decisivo para a qualificação deste território pois, através da promoção de espaços verdes que contemplam áreas para caminhadas pedonais e ciclovias, assim como espaços de lazer vem aumentar a qualidade de vida da população e atrair mais residentes. Está em curso a instalação de uma Plataforma Intermodal que engloba várias modalidades de transporte, rodoviário, ferroviário e fluvial. Outros projetos em vias de concretização serão o projeto da futura marina, localizada na zona ribeirinha entre o Clube Naval Setubalense e a Docapesca, sendo previsto a construção de um resort e o Projeto do Terminal 7 – Casa do Mar que será implantado na zona poente da frente ribeirinha de Setúbal, entre a Praia da Saúde e o Parque Urbano de Albarquel, e que tem o objetivo de criar sinergias do centro urbano com o rio Sado.

Para Aveiro está prevista a iniciativa da Câmara Municipal de Aveiro ‘Aveiro Tech City’ que visa utilizar a tecnologia como meio para melhorar a qualidade de vida da população através do auxílio prestado às entidades de gestão na recolha e partilha de informação acerca das novas formas de gerir a cidade que abrange as áreas de mobilidade, educação, cultura e ambiente.

Todos estes projetos em curso, ou ainda em fase de concretização, contribuem para a revitalização urbana e conseqüentemente para o aumento da qualidade de vida associada à divulgação da imagem destes centros urbanos ao nível nacional e internacional.

## BIBLIOGRAFIA E FONTES DOCUMENTAIS

Aguiar, J. (2008). *Património Cultural e os paradigmas da conservação e da reabilitação: ontem! Ordem dos arquitectos do norte: Ciclo 3'Rs.*

Alves, C. (2016). *Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação – da instrumentação à intervenção.* Dissertação de Doutoramento, Universidade da Beira Interior, Portugal.

Alves, F. (2003). *Avaliação da qualidade do Espaço Público Urbano. Proposta metodológica.* Textos Universitários de Ciências Sociais e Humanas, Fundação Calouste Gulbenkian - Fundação para a Ciência e Tecnologia. Edições Dinalivro.

Ascher, F. (2010). *Novos Princípios do Urbanismo seguido de Novos Compromissos Urbanos. Um léxico.* Tradução de Margarida Souza Lobo e Ana Valente. Prefácio de Nuno Portas. Lisboa: Livros Horizonte.

Balsas, C. (1999). *Urbanismo Comercial em Portugal e a Revitalização do Centro das Cidades.* Gabinete de Estudos e Prospectiva Económica do Ministério da Economia (GEPE), 1 vol. p.179, Lisboa.

Balsas, C.J.L. (2007). *City Centre Revitalization in Portugal: A Study of Lisbon and Porto.* Journal of Urban Design, vol.12, p.p. 231-259.

Barreta, J. (2004). *Revitalização comercial dos centros urbanos – a gestão como parte da solução.* Revista da Associação dos Urbanistas Portugueses, ano 5, n.º 18; p.p. 14-18.

Brandão, P. (2011). *O Sentido da Cidade, Ensaio Sobre o Mito da Imagem como Arquitetura.* Lisboa: Livros Horizonte.

Cabral, J. (1999). *Regeneração urbana e planeamento da cidade: um quadro para a avaliação do projecto urbano da Expo'98.* in Seminário – Políticas Urbanas da Qualificação à Regeneração. Lisboa: Universidade Nova de Lisboa, Portugal.

Cabral, J. (2002). *Para uma Política de Cidades - Os imperativos, as novas políticas urbanas, as questões críticas.* Revista Sociedade & Território, n.º 33.

Cabral, J. (2004). *Inovações nas Políticas Urbanas – Modelos de regulação e sistemas de governanças.* GeolNova - Revista do Departamento de Geografia e Planeamento Regional da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas – Universidade Nova de Lisboa, n.º 10, p.p. 33-52.

Câmara Municipal de Almada (2011). Boletim n.º 169 – março, capa.

Câmara Municipal de Almada (2016). Boletim Municipal n.º 227 - maio, capa e p.16-24.

Câmara Municipal de Almada (2017). Boletim Municipal n.º 239 - junho, p.4.

Câmara Municipal de Aveiro (2019). Boletim Municipal n.º 12 - março, capa e p.p.4-5.

Câmara Municipal de Aveiro (2019a). Boletim Municipal n.º 15 – dezembro, p.9.

Câmara Municipal de Aveiro (2019b). Boletim Municipal n.º 14 – setembro, capa e p.11

- Câmara Municipal de Aveiro (2019c). Boletim Municipal n.º 15 – dezembro, p.22.
- Câmara Municipal de Aveiro (2019d). Boletim Municipal n.º 15 – dezembro, p.8.
- Câmara Municipal de Aveiro (2020e). Boletim Municipal n.º 17 – junho, p.16.
- Campos, V. (2007). Competitividade territorial e inovação na Política de Cidades POLIS XXI. Comunicação apresentada no Seminário Final do Projeto Intelligent Cities - Creative Urban Places for Competitiveness. Faro.
- Campos, V. (2008). A Identidade dos Lugares e a Sua Representação Coletiva: bases de orientação para a conceção, qualificação e gestão do espaço público. Lisboa.
- Cervellati, P., & Scannavini, R. (1973). Política y metodología de la restauración dos Centros Históricos.
- Chamusca, P.N. (2012). *Governança e regeneração urbana: entre a teoria e algumas práticas*. Dissertação de Doutoramento em Geografia, Faculdade de Letras - Universidade do Porto, Portugal.
- Choay, F.& Merlin, P. (1988). Dictionnaire de L' Urbanisme et de l' aménagement. Editora Presses Universitaires de France.
- Choay, F. (2006). *A Alegoria do Património*. Coleção Arte e Comunicação. Nº 71. Lisboa: Edições 70.
- Coelho, A.B. (1985). Humanização e Vitalização do Espaço Público, Cadernos Edifícios n.º 4 - p. 241. Citação da fonte Domingos Tavares, Da Rua Formosa à Firmeza, Textos Teóricos n.º 4ª, Edições do Curso de Arquitectura da ESBAP.
- Conceição, P. (2004). *A governância dos territórios e as novas políticas urbanas: tópicos para um debate mais alargado*. A obra nasce: revista de arquitetura da Universidade Fernando Pessoa, n.º 2, pág. 86-99.
- Consiglieri, C., Ribeiro, F. Vargas, J., & Abel, M. (1993). Pelas Freguesias de Lisboa: São João, Beato, Marvila, Santa Maria dos Olivais. Coleção Lisboa Oriental. Lisboa: CML, Pelouro da Educação.
- Cullen, G. (2006). Paisagem Urbana. Lisboa: Edições 70.
- CCDR-LVT (2002). Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa. Lisboa: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, 2002.
- CCDR-LVT (2010). Revisão do PROT-AML. Lisboa: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo.
- Conseil de L'Europe (1975). Le 26 Septembre 1975. Proclamée au Congrès sur le Patrimoine Architectural Européen. Amsterdam: du 21 au 25 Octobre.
- Convention de la Haye (1954). La Protection des Biens Culturels en cas de Conflit Armé. Haye: UNESCO.
- Council of Europe (2005). Guidance on urban rehabilitation. Strasbourg: Council of Europe Publishing.

Da Costa, J.C.L. (2013). *Revitalização de Centros urbanos - Da Urbe Devoluta à Covilhã Reabilitada*. Dissertação de Mestrado, Universidade da Beira Interior, Portugal.

DGDR (1997). *Programas Urban e Reabilitação Urbana - Revitalização de Áreas Urbanas em Crise*. Lisboa.

DGDR (1998). *2º Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana*, Lisboa.

DGOTDU (1996). *Sistema Urbano Nacional: Cidades Médias e Dinâmicas Territoriais*, 3 volumes, Lisboa.

DGOTDU (2000). *Vocabulário do Ordenamento do Território*, n.º 5, Coleção Informação, Lisboa.

DGOTDU (2008). *A identidade dos lugares e a sua representação coletiva*. Coleção Política de Cidades, Lisboa.

DGOTDU (2011). *Glossário do Desenvolvimento Territorial*. Conferência Europeia dos Ministros responsáveis pelo Ordenamento do Território do Conselho da Europa (CEMAT), ISBN: 978-972-8569-51-8, Lisboa.

Domingues, A. (2006). *Cidade e Democracia – 30 anos de transformação Urbana em Portugal*. Argumentum, p.p. 22-24.

Fernandes, J. (2004). *A cidade, os municípios e as políticas: o caso do Grande Porto*. Revista da Faculdade de Letras: Sociologia - Universidade do Porto, n.º 13, p.p. 227-251.

Fernandes, J. (2010). *Centro histórico, urbanismo e os processos de regeneração em Porto e Vila Nova de Gaia*. Comunicação apresentada no XII Colóquio Ibérico de Geografia. Universidade do Porto, Portugal.

Ferreira, A. (2005). *Gestão Estratégica de Cidades e Regiões*, 2.ª Edição, Fundação Calouste Gulbenkian.

Ferreira, V. M., Lucas, J. & Gato, M.A. (1999). *Requalificação urbana ou Reconversão urbanística?*. In *A cidade da EXPO 98 – uma Reconversão da Frente Ribeirinha?*.

Folha, V. (2006). *Humanização e Vitalização do Espaço Público*, Cadernos Edifícios n.º 4 - p. 15, LNEC, Lisboa.

Giovannoni, G. (1998). *L'urbanisme face aux villes anciennes*. Paris: Seuil.

Gonçalves, A. (2017). *Património Urban(ístic)o e desenvolvimento. Uma década de estudos sobre a dimensão urbana o património*. Imprensa da Universidade de Coimbra.

ICATHM (1964). *Decisions and resolutions*. Veneza: ICTHM.

ICOMOS (1996). *The Athens Charter for the Restoration of Historic Monuments*. HTML: 2 August 1994; modified 12 January 1996.

Jesus, E. (2013). *Apoio à decisão em acções de regeneração urbana*. Dissertação de Doutoramento em Engenharia Civil, Faculdade de Ciências e Tecnologia - Universidade de Coimbra, Portugal.

Jornal de Notícias de Almada (2010). Maio de 2010, p.3.

Lamas, J. (2000). *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. 2ª Edição. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

Lopes, F., & Correia, M. (2004). *Património Arquitectónico e Arqueológico: Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais*. Lisboa: Livros Horizonte.

Milão, S. (2006). *A cidade criativa e os modelos de regeneração urbana: para uma análise crítica das Sociedades de Reabilitação Urbana*. Dissertação de Mestrado em Reabilitação do Património Edificado, Faculdade de Engenharia - Universidade do Porto, Portugal.

Moura, D., Guerra, I., Seixas, J., & Freitas, M. (2005). *Políticas Públicas de Revitalização: reflexão para formulação estratégica e operacional das actuações a concretizar no QREN*.

Moreira, M. (1993). *Conservation of an historic urban centre: a study of downtown Pombaline Lisbon*. Ph.D. Thesis, University of York, United Kingdom.

Moreira, M.G. (2002). *Processos de Requalificação Urbana – uma análise comparativa entre Liverpool, Almada e Barreiro*. Universidade Técnica de Lisboa.

Moreira, M.G. (2007). *Requalificação Urbana: Alguns Conceitos Básicos*. Artitextos.

Moura, D., et al (2005). *A Revitalização Urbana, Contributos para a Definição de um Conceito Operativo in Políticas Públicas de Revitalização: reflexão para formulação estratégica e operacional das atuações a concretizar no QREN*. Lisboa: ISCTE.

Moura, D., Guerra, I., Seixas, J., & Freitas, M. (2006). *A Revitalização Urbana, Contributos para a Definição de um Conceito Operativo*. Revista CIDADES, Comunidades e Territórios, n.º 11/13, pp. 15-34.

Paiva, J., Aguiar, J., Pinho, A. (2006). *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*. LNEC-INH, Lisboa.

Pereira, C. (2008). *Estratégias de regeneração urbana: o posicionamento do novo modelo de acção da Baixa do Porto*. Dissertação de Mestrado Integrado em Engenharia Civil (Planeamento), Faculdade de Engenharia - Universidade do Porto.

Pereira, L. (1996). *Metodologia de Planeamento de Reabilitação de Áreas Urbanas*, LNEC, Lisboa.

Pinho, A.C.C. (2007). *Reabilitação Urbana, Evolução do Conceito e das Práticas, A Reabilitação Urbana em Portugal*. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Arquitetura - Universidade Técnica de Lisboa, Portugal.

Portas, N., Domingues, A., & Cabral, J. (2003). *Políticas Urbanas – Tendências, Estratégias e Oportunidades*. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa, pp. 57-81.

Portas, N., Domingues, A., & Cabral, J. (2011). *Políticas Urbanas II - Transformações, regulações e Projetos*. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.

Ramos, T.B. (2012). *Arquitetura, Urbanismo, Design – Metodologias e Métodos de Investigação*. Editora Caleidoscópio. Lisboa.

Rossa, W. (2012). *Património urbanístico: (re) fazer cidade parcela a parcela*. Sumário pormenorizado da lição apresentada para provas de agregação em Arquitetura da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade de Coimbra.

Salgueiro, T. (1992). *A Cidade em Portugal*. Edições Afrontamento, Porto.

Salgueiro, T. (2001). *Lisboa, periferia e centralidades*. Celta Editora, Oeiras.

Salgueiro, T. (1999). *A Cidade em Portugal. Uma Geografia Urbana*. Coleção Cidade em Questão, Edições Afrontamento, 3ª edição. Porto.

Salgueiro, T. (2005). Paisagens Urbanas. In Medeiros, C. A. (coord.), *Geografia de Portugal - Sociedade, Paisagens e Cidades*, volume 2, Circulo de Leitores; Lisboa, p.p. 230-300 e p.p.343-365.

Sebastião, A.S.C. (2010). *Planeamento Estratégico para o Centro Histórico de Torres Vedras*. Dissertação de Mestrado, Universidade de Lisboa, Portugal. Consultado em <http://repositorio.ul.pt/handle/10451/3862>.

Silva, H. (2007). *Estudo de Metodologias de Reabilitação Urbana*. Dissertação de Mestrado em Construção, Instituto Superior Técnico - Universidade Técnica de Lisboa, Portugal.

Soutinho, A. (1998). In 2.º Encontro dos Programas Urban e Reabilitação Urbana. Lisboa: DGDR.

Unesco (1972). *Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage*. Paris: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization.

Unesco (2004). D" Istanbul 1996 à Venise 2002. La revitalisation socialement historique des quartiers historiques: Paroles d" architectes. Établissements humains et de l "environnement socio-culturel, n° 55. Paris: UNESCO.

UNESCO (2005). World Heritage Information Kit. Paris: UNESCO World Heritage Centre.

Unesco (2007). *Historical Districts for All. Draft Manual – How to Revitalize historical Districts by Balancing Social Cohesion, Economic Development and Enhancement of Urban Heritage*. Introduced by Brigitte Colin, Division of social Sciences Research and Policy, Sector of Social and Human Sciences. Beijing, **China**.

UNESCOa (2007). *Historic Districts for All – A Social and Human Approach for Sustainable Revitalization*. Brochure designed for local authorities. Paris.

UNESCOb (2007). *Guide – La revitalisation sociale et humaine des quartiers historiques. Pour une approche intégrée et durable du développement des territoires*. Paris.

Unesco (2008). *Best Practices on Social Sustainability in Historic Districts*. UN-HABITAT, UNESCO.

Vasquez, I., Conceição, P., & Fernandes, R. (2009). Partnership Diversity and Governance Culture: Evidence from Urban Regeneration Policies in Portugal. *Urban Studies Journal*, n.º 46, p.10.

## **Instrumentos de Gestão Territorial**

Áreas de Reabilitação Urbana - Disponível em [Consulte as ARU - Portal da Habitação \(portaldahabitacao.pt\)](http://portaldahabitacao.pt)

Câmara Municipal de Almada – Disponível em [Homepage | CM Almada \(cm-almada.pt\)](http://cm-almada.pt)

Plano Diretor Municipal de Almada (PDMA)

Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA)

Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Almada (RTTMA)

Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN)

Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas (PPRUFC)

Programa da Estratégia de Reabilitação Urbana de Cacilhas

Câmara Municipal de Setúbal – Disponível em [Câmara Municipal | Município de Setúbal \(mun-setubal.pt\)](http://Câmara Municipal | Município de Setúbal (mun-setubal.pt))

Plano Diretor Municipal de Setúbal (PDM)

Regulamento de Edificação e Urbanização do Município de Setúbal (REUMS)

Programa Integrado de Regeneração Urbana do Centro Histórico de Setúbal (ReSet).

Regulamento de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS)

Câmara Municipal de Aveiro – Disponível em [Câmara Municipal de Aveiro \(cm-aveiro.pt\)](http://Câmara Municipal de Aveiro (cm-aveiro.pt));

Plano Diretor Municipal de Aveiro (PDMA)

Regulamento Urbanístico do Município de Aveiro (RUMA)

Plano de Urbanização da Cidade (PUCA)

Plano de Urbanização do Programa Polis de Aveiro (PUPPA)

Plano de Pormenor da Baixa de Santo António-revisão (PPBSA)

Plano de Pormenor do Centro-Alteração (PPC)

Projeto de Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas (PRMTOR)

Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU) – Disponível em: [Bem-vindo à DGT | DGT \(dgterritorio.gov.pt\)](http://Bem-vindo à DGT | DGT (dgterritorio.gov.pt)); [SQ\\_Vconc\\_PNPOT\\_0.pdf \(dgterritorio.gov.pt\)](http://SQ_Vconc_PNPOT_0.pdf (dgterritorio.gov.pt)); [POLIS XXI | Fórum das Cidades \(forumdascidades.pt\)](http://POLIS XXI | Fórum das Cidades (forumdascidades.pt))

Instituto de Reabilitação Urbana e da Habitação (IHRU) - Disponível em [Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - ePortugal.gov.pt](http://Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - ePortugal.gov.pt); <https://www.portaldahabitacao.pt/consulte-as-aru#/arusInfo>

## **Documentos Legais**

Decreto-Lei n.º95/19 de 18 de Julho - Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

Portaria n.º301/19 de 12 de Setembro - Define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes.

Portaria n.º304/19 de 12 de Setembro - Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de Janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional.

Resolução do Conselho de Ministros n.º170/17 de 9 de Novembro - Determinar a realização do «Projeto Reabilitar como Regra», tendo em vista a elaboração de propostas para adequar as normas técnicas da construção às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios.

Decreto-Lei n.º88/17 de 27 de Julho (SRU) - Altera o Regime das Sociedades de Reabilitação Urbana.

Resolução do Conselho de Ministros n.º52-A/15 de 23 de Julho (IFRRU) - Estabelece o quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas.

Decreto-Lei n.º53/14 de 8 de Abril - Regime Excepcional de Reabilitação Urbana (RERU) - Estabelece um Regime Excepcional e Temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Lei n.º32/12 de 14 de Agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de Outubro e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º307/09 de 23 de Outubro - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJUE) - Aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Decreto-Lei n.º104/04 de 7 de Maio - No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 106/03, de 10 de Dezembro, aprova um Regime Excepcional de Reabilitação Urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) - Contém os princípios gerais a que deve obedecer a criação das situações de benefício, as regras da sua atribuição e reconhecimento administrativo.

Lei n.º 31/14 de 30 de Maio - Lei de bases gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo

### **Outros endereços eletrónicos consultados**

Comissão de Coordenação Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) – Disponível em [Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo - ePortugal.gov.pt](http://Comissao.de.Coordenacao.e.Desenvolvimento.Regional.de.Lisboa.e.Vale.do.Tejo.ePortugal.gov.pt)

Planos Regionais de Ordenamento do Território (PROT) - Disponível em [PROT - Centro \(ccdr.pt\)](http://PROT - Centro (ccdr.pt))

Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT CENTRO) - Disponível em [PROT - Centro \(ccdr.pt\)](http://PROT - Centro (ccdr.pt))

Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROT OVT) - Disponível em [PROT OVT \(Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo\) - CCDR LVT \(ccdr-lvt.pt\)](http://PROT OVT (Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo) - CCDR LVT (ccdr-lvt.pt))

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território - Disponível em [PNPOT | Território Portugal \(dgterritorio.gov.pt\)](http://PNPOT | Território Portugal (dgterritorio.gov.pt))